

**Nº Aluno 34637**

**Áreas de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira – Breve  
reflexão sobre a intervenção municipal**

**Renato Miguel Meda da Costa Antunes Martins**

**Relatório de Estágio de Mestrado em Gestão do Território**

Orientador: Professor Doutor Nuno Pires Soares

**Setembro, 2017**

Relatório de Estágio apresentado para cumprimento dos requisitos  
necessários à obtenção do grau de Mestre em Gestão do Território sob a  
orientação científica do Professor Doutor Nuno Pires Soares e da Doutora  
Júlia Reis.

Declaro que este Relatório é o resultado da minha investigação pessoal e independente. O seu conteúdo é original e todas as fontes consultadas estão devidamente mencionadas no texto, nas notas e na bibliografia.

O candidato,

---

Lisboa, 28 de Setembro de 2017

Declaro que este Relatório se encontra em condições de ser apreciado pelo júri a designar.

O orientador,

---

Lisboa, 28 de Setembro de 2017

## **Agradecimentos**

Agradeço em primeiro lugar, à minha família, nomeadamente à minha mãe e ao meu irmão por todo o apoio que me deram e toda a paciência que tiveram. Sem eles não teria conseguido finalizar esta etapa importante na minha vida. Ao meu amigo Jorge, por todos os sábios conselhos que me ajudaram a não desistir da conclusão do curso.

Venho agradecer ao professor Nuno Pires Soares por toda a sua rigidez, correções e opiniões ao longo de todo este processo. Do mesmo modo, agradeço aos meus orientadores de estágio, a Doutora Júlia Reis e o Urbanista Luís Matas de Sousa, por todo o acompanhamento, hospitalidade, paciência e dedicação que me prestaram ao longo dos seis meses de estágio e também por toda a troca de opiniões que me permitiram crescer enquanto pessoa e aluno.

A toda a equipa de Sistemas de Informação Geográfica da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, nomeadamente ao Técnico Ricardo Carvalho, por toda a ajuda prestada, por toda a paciência e por todos os ensinamentos que me transmitiu, que me permitiu desenvolver bastante enquanto aluno académico.

A toda a Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana pelo acolhimento que me proporcionaram desde do primeiro dia, por toda a ajuda e por sempre se terem demonstrado disponíveis para me auxiliar em tudo o que precisasse.

À professora Margarida Pereira por me ter proporcionado a oportunidade da realização do estágio na Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

Aos meus amigos, por todos os momentos de companheirismo e por terem estado sempre presentes em momentos chave, que fizeram com que nunca desistisse desta aventura, onde destaco a Ana, o Miguel, a Cátia, a Raquel e a Beatriz.

Aos meus amigos Eduardo e Sara, pelos conselhos e especialmente por ter tido a oportunidade de estudar com eles nestes últimos anos.

A todos muito obrigado

Obrigado Pai.

## **Resumo**

Com o passar dos anos, os centros mais antigos tornaram-se um elemento central para a análise da dimensão urbana. As novas políticas de reabilitação urbana têm ganho cada vez mais espaço nos discursos políticos e na opinião pública.

Atualmente, os processos de reabilitação urbana são mais abrangentes e detalhados, estes vão para além da preservação do edificado e do espaço público. A reabilitação urbana tem vindo ao longo dos anos a tornar-se num processo cada vez mais complexo e num dos temas centrais das políticas urbanas para a competitividade e coesão das cidades.

Muitas das habitações das áreas mais antigas do concelho de Vila Franca de Xira estão degradadas e envelhecidas, neste sentido, este problema intensificou o desenvolvimento de ações de reabilitação urbana no município. A principal preocupação é preservar o património e criar e melhorar condições de habitabilidade e sustentabilidade ambiental e energética nos edifícios, permitindo desta forma melhorar a qualidade de vida da população.

Com este propósito foram criadas sete áreas de reabilitação urbana – Alhandra/Vila Franca de Xira-Povos; Alverca do Ribatejo; Póvoa de Santa Iria; Vialonga; Calhandriz; Cachoeiras e Castanheira do Ribatejo.

O presente relatório tem como principal objetivo analisar a importância da reabilitação no concelho de Vila Franca de Xira.

Numa primeira parte irá ser realizado uma análise empírica sobre o conceito e definição de reabilitação urbana, e numa segunda parte irão ser georreferenciados através da ferramenta ArcMap todos os edifícios dentro dos limites das áreas de reabilitação urbana e que se encontram degradadas, devolutas e/ou em ruínas no concelho.

Palavras-chave: Reabilitação urbana, Vila Franca de Xira, Centros Antigos das Cidades, ArcMap, Cartografia, Georreferenciação.

## **Abstract**

Over the years, the oldest centers of cities have become a central element for the analysis of the urban dimension. New urban rehabilitation policies have gained more attention in the political discourse and public opinion.

Nowadays, the processes of urban rehabilitation are more comprehensive and detailed, these go beyond the preservation of the edified and the public space. Over the years, urban regeneration become an increasingly complex process and one of the central themes of urban policies for the competitiveness and cohesion of cities.

Many of the dwellings in the older areas of the municipality of Vila Franca de Xira are degraded and aging, which has intensified the development of actions of urban rehabilitation in the municipality. The main concern is to preserve the heritage while creating and improving the living conditions as well as environmental and energy sustainability in buildings, thus improving the quality of life of the population.

With this purpose, seven urban rehabilitation areas were created - Alhandra / Vila Franca de Xira-Povos; Alverca do Ribatejo; Póvoa de Santa Iria; Vialonga; Calhandriz; Cachoeiras and Castanheira do Ribatejo.

The main objective of this report is to analyze the importance of rehabilitation in the municipality of Vila Franca de Xira.

In the first part in this report, an empirical analysis will be carried out on the concept and definition of urban rehabilitation, and in the second part, all buildings within the limits of the urban rehabilitation areas will be georeferenced through the ArcMap tool, which are degraded, devoluted and / or in ruins in the municipality.

Keywords: Urban rehabilitation, Vila Franca de Xira, Old Town Centers, ArcMap, Cartography, Georeferencing.

## Índice Geral

<b>Nota Introdutória .....</b>	<b>1</b>
<b>Objetivos/Metodologia .....</b>	<b>3</b>
<b>Enquadramento da Entidade de Acolhimento.....</b>	<b>5</b>
<b>1. A Reabilitação Urbana.....</b>	<b>7</b>
1.1 Evolução Temporal.....	7
1.2 Evolução do conceito.....	11
1.3 Evolução da Reabilitação Urbana em Portugal .....	17
1.4 RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH.....	20
<b>2. As Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana no concelho de Vila Franca de Xira .....</b>	<b>23</b>
2.1 Processo de aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU) [Artigo 13º].....	26
2.2 Processo de aprovação de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) [Artigo 17º].....	28
<b>3. Apoios e benefícios fiscais das ORU no concelho de Vila Franca de Xira .....</b>	<b>30</b>
<b>4. Caracterização das ARU's do concelho de Vila Franca de Xira .....</b>	<b>40</b>
<b>5. Operações e Procedimentos.....</b>	<b>48</b>
<b>6. Considerações Finais.....</b>	<b>60</b>
<b>7. Bibliografia .....</b>	<b>64</b>
<b>8. Anexos .....</b>	<b>i</b>

## Índice de Figuras

Figura 1 – Organograma da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.....	6
Figura 2 – Consequências da degradação urbana.....	15
Figura 3 – Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Vila Franca de Xira.....	24
Figura 4 – Etapas do processo de aprovação de ARU.....	27
Figura 5 – Etapas do processo de aprovação de ORU.....	29
Figura 6 – Limites administrativos do concelho de Vila Franca de Xira, antes e após a reorganização administrativa territorial autárquica de 2013.....	40
Figura 7 – Rua do Outeiro nº5 – Alverca do Ribatejo.....	45
Figura 8 – Calçada da Quinta da Serrana – Cachoeiras.....	46
Figura 9 – Ficha de Diagnóstico.....	49
Figura 10 – Tabela original do Número total de registos das Áreas de Reabilitação Urbana.....	50
Figura 11 – Número total de registos das Áreas de Reabilitação Urbana.....	51
Figura 12 – Exemplo de campos concatenados.....	52
Figura 13 – Ferramenta Clip.....	54
Figura 14 – Join Data by attributes.....	55
Figura 15 – Números de polícia após georreferenciação.....	57
Figura 16 – Select By Attributes.....	58
Figura 17 – Números de edifícios – resultado final.....	59

## Índice de Tabelas

Tabela 1 – Dados demográficos das ARU.....	42
Tabela 2 – Edifícios consoante o número de pisos.....	43
Tabela 3 Número de edifícios.....	44
Tabela 4 – Alojamentos familiares vagos.....	45



Tabela 5 – Época de construção dos edifícios.....	46
Tabela 6 – Condições mínimas de higiene e segurança dos alojamentos.....	47

## **Índice de Anexos**

Anexo 1 – Área de Reabilitação Urbana de Alverca do Ribatejo.....	i
Anexo 2 – Área de Reabilitação Urbana das Cachoeiras.....	ii
Anexo 3 – Área de Reabilitação Urbana da Calhandriz.....	iii
Anexo 4 – Área de Reabilitação Urbana da Castanheira do Ribatejo.....	iv
Anexo 5 – Área de Reabilitação Urbana da Póvoa de Santa Iria.....	v
Anexo 6 – Área de Reabilitação Urbana de Alhandra/Vila Franca de Xira/Povos.....	vi
Anexo 7 – Área de Reabilitação Urbana de Vialonga.....	vii
Anexo 8 – Benefícios fiscais.....	ix

## Nota Introdutória

O presente relatório de estágio intitula-se “Áreas de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira - Breve reflexão sobre a intervenção municipal”, que irá descrever o trabalho realizado na Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, na Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana (EMRU). Este consiste num documento síntese, cujo tema é a reabilitação urbana, realizada no âmbito do mestrado em Gestão do Território, área de especialização em Planeamento e Ordenamento do Território, pela Universidade Nova de Lisboa, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas.

O estágio decorreu entre outubro de 2016 e março de 2017, com uma duração de 800 horas e teve a orientação do Professor Doutor Nuno Pires Soares pela parte da Faculdade e foi acompanhado pelo Urbanista Luís Matas de Sousa e pela Geógrafa Júlia Reis, ambos da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira revelou enorme interesse em aceitar um estágio, cujo tema central se centrasse nas Áreas de Reabilitação Urbana, dado que tinham sido aprovadas em reunião de Câmara de 05 de agosto de 2015, a delimitação de sete Áreas de Reabilitação Urbana no concelho, a saber<sup>1</sup>.

Da minha parte, existia igualmente interesse, em aprofundar um tema que se relacionasse com a reabilitação urbana. Com vista a ampliar os conhecimentos adquiridos ao longo da licenciatura em *Geografia e Planeamento Regional* e do mestrado em *Gestão do Território*. Por outro lado, era aliciante desenvolver um trabalho de natureza prática, inserido numa Equipa Multidisciplinar<sup>2</sup>, fornecendo-me a vantagem de alargar conhecimentos, através da troca de experiências e de métodos e práticas de trabalho nesta área de atuação do município.

---

<sup>1</sup>Consultar:[http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU\\_paginas/ARUs\\_VilaFrancaXira.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_VilaFrancaXira.html) [Acedido em 5 de outubro de 2016].

<sup>2</sup>A Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana é constituída por Urbanistas, uma Jurista, Arquitetos Cívicos e Paisagistas, Engenheiros Cívicos, um Designer e uma Psicóloga.

O modelo que o relatório irá conter será, numa primeira parte uma reflexão sobre a reabilitação urbana, em que será realizado um enquadramento histórico e conceptual sobre este processo. Esta parte do relatório terá como auxílio a pesquisa de vários autores e teses de Mestrado sobre esta temática bem como a investigação da legislação, utilizando o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e o Portal da Habitação.

Em seguida serão analisados os benefícios e penalizações fiscais, que tem a ver com todo este processo da reabilitação urbana.

Na terceira fase do relatório será analisado o caso de Vila Franca de Xira, realizando uma reflexão sobre as Áreas de Reabilitação Urbana, fazendo uma breve caracterização das mesmas, através de dados populacionais, e habitacionais.

Será também realizado um enquadramento de todo o trabalho feito durante o estágio que decorreu na Câmara Municipal de Vila Franca de Xira e explicado como este trabalho se articulou com o tema em si e com o município.

Por fim, o presente relatório terá uma nota final não só em cada capítulo mas também uma conclusão geral, de modo a organizar as ideias e os resultados alcançados ao longo de toda a pesquisa e estudo durante o horizonte temporal em que o relatório foi elaborado.

A reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação tem ganho bastante relevo ao longo dos anos e atualmente tem uma enorme importância no desenvolvimento sustentável das cidades e no regresso aos centros das cidades.

O processo de reabilitação urbana tem ganho um maior destaque na legislação portuguesa, que tem vindo a dar maior visibilidade ao tema em si face às várias propostas legislativas, como será desenvolvido neste relatório.

Este contexto em que atualmente a reabilitação urbana se insere, assenta em contrariar o paradigma de desenvolvimento urbanístico assente na expansão urbana, de forma a evitar perdas territoriais, ambientais, sociais e financeiras.

As constantes transformações que ocorrem na sociedade, efeito do aparecimento de novos estilos de vida, caracterizados pela constante transformação de novos hábitos quotidianos e na modificação dos padrões sociais, culturais e económicos, resultam na modificação da paisagem urbana. Estas modificações resultam geralmente nas alterações ocorridas na mobilidade da população, a diversificação das causas das migrações, o

aumento da esperança média de vida, o envelhecimento da população, as mudanças a nível da tipologia das famílias e do número de pessoas do agregado familiar e das novas condições de emprego. Todas estas alterações tiveram um enorme impacto espacial designadamente na fragmentação do território.

## **Objetivos/Metodologia**

A principal metodologia utilizada neste trabalho será a análise de documentos oficiais, artigos e teses de mestrado, que abordam especificamente o conceito da reabilitação urbana, a sua evolução e a sua pertinência quer no país quer no concelho de Vila Franca de Xira.

Como pesquisa bibliográfica para além do referido anteriormente, será de igual forma consultado o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), analisando a respetiva legislação, com o intuito de compreender como se processa a reabilitação urbana e como se articula com as Áreas de Reabilitação Urbana. O Portal da Habitação e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), que contém informações sobre os benefícios e penalizações fiscais relativas aos processos de intervenção de edifícios e o Manual de Apoio, que contém um resumo sobre o que são Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana. A nível da pesquisa iconográfica serão utilizadas fotografias fornecidas pela Câmara Municipal de todos os edifícios a reabilitar. Fotografias essas que serão usadas em grande parte do trabalho do estágio. Quanto à pesquisa estatística serão analisados dados populacionais e habitacionais referentes ao concelho recolhidos de material fornecido pela autarquia e pelo Instituto Nacional de Estatística.

Na realização da georreferenciação e para a elaboração da cartografia será utilizado o programa ArcGis, usando as ferramentas ArcMap e ArcCatalog. Esta será uma das principais ferramentas usadas em boa parte do tempo do estágio e da elaboração do relatório.

Tal como já foi referido, um dos objetivos do estágio passa por aprofundar os conhecimentos obtidos na licenciatura de *Geografia e Planeamento Regional* e do mestrado em *Gestão do Território*. Por outro lado, é também importante adquirir uma maior experiência e mais competências como técnico superior de planeamento e

ordenamento do território e perceber qual o funcionamento de uma Câmara Municipal, mais precisamente a de Vila Franca de Xira a nível do Ordenamento do território.

Relativamente aos objetivos específicos, o principal consiste em georreferenciar todos os edifícios dentro dos limites das Áreas de Reabilitação Urbana, cujo estado se caracterize por ser degradado ou em ruína, quer esteja devoluto ou ocupado. Edifícios esses que foram identificados pela equipa de Fiscalização da Câmara Municipal. A ferramenta que será utilizada para este fim será o ArcMap.

A finalidade será perceber onde se encontra a maior percentagem de edifícios degradados e/ou em ruínas para que se proceda à reabilitação dos mesmos, neste caso, não por parte da Câmara Municipal, mas através dos proprietários que terão benefícios fiscais caso procedam ao processo de reabilitação.

Primeiramente, todos os dados referentes aos imóveis a reabilitar encontravam-se numa base Excel, em que continha várias informações tais como, a morada exata do edifício, o nome de proprietário, o número de polícia, o seu estado de conservação e ocupação, entre outros dados. Esta informação foi levantada pela equipa de Fiscalização da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

Para se proceder à georreferenciação foi usada como metodologia de trabalho as fotografias de cada imóvel tiradas pela equipa de Fiscalização da Câmara Municipal, ao mesmo tempo foi também realizado trabalho de campo nas freguesias mais próximas como Vila Franca de Xira, Alverca e Alhandra, para dissipar todas as dúvidas que pudessem surgir na georreferenciação exata do edifício.

Ao longo da Georreferenciação dos imóveis, recomendando-se para tal, à ferramenta de trabalho do Arcmap, do software ArcGIS, através de um processo conhecido por “*Match*”, feito através dum “*Join Data by attributes*”, foi necessário proceder a várias alterações, na base de dados do Excel, de forma a uniformizar os registos, para à *posteriori* ser carregada.

## **Enquadramento da Entidade de Acolhimento**

A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira (CMVFX) é um órgão executivo que define políticas que promovam o desenvolvimento do concelho em diversas áreas como a saúde, a educação, a ação social, a habitação, o ambiente, o saneamento básico transportes e comunicações, o abastecimento público, o desporto e cultura, a defesa do consumidor e a proteção civil. Entre estas funções, a câmara municipal possui responsabilidades no ordenamento e planeamento do território.

Na figura 1 é possível verificar o organograma da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, esta distribui-se em várias Equipas e Divisões. O estágio decorreu na Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana (EMRU), na Divisão de Gestão Urbanística Planeamento e Requalificação Urbana (DGUPRU), na Divisão de Planeamento e Requalificação Urbana (DPRU).

Esta equipa multidisciplinar é constituída por Urbanistas, uma Jurista, Arquitetos Cívicos e Paisagistas, Engenheiros Cívicos, um Designer e uma Psicóloga.

## Organograma da macroestrutura dos serviços municipais da Câmara Municipal

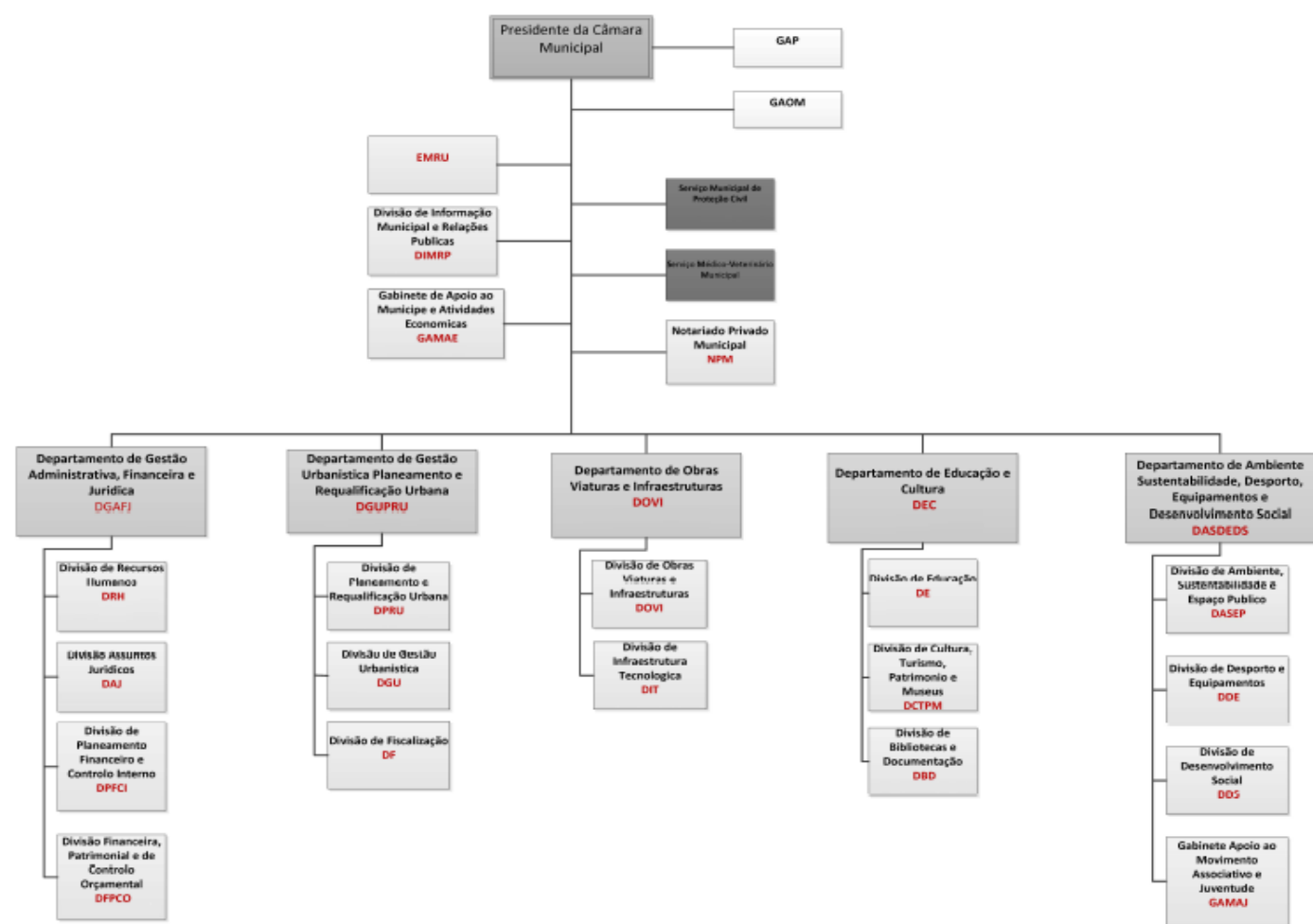


Figura 1 – Organograma da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

Fonte: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira - <https://www.cm-vfxira.pt/pages/153>

# **1. A Reabilitação Urbana**

## **1.1 Evolução Temporal**

A reabilitação urbana tem contribuindo para reforçar a coesão e competitividade das cidades. Este processo surgiu com o intuito de reabilitar<sup>3</sup> o edificado, tendo evoluindo ao longo dos anos, caracterizando-se atualmente como um processo mais complexo e integrado.

Desde dos primórdios que as cidades tiveram um papel crucial na vida das sociedades. Foram várias as mudanças e propostas que se desenvolveram ao longo dos séculos, sempre com o intuito de alcançar o conceito utópico de “cidade ideal”. Contudo, todas essas alterações acrescentaram algo ao tipo de cidade hoje existente. Desde do fórum romano, às cidades do período medieval, à cidade-jardim de Ebenezer Howard e a cidade funcional de Le Corbusier, todos estes ideais contribuíram para o tipo de cidade existente nos dias de hoje.

O século XIX é marcado pela revolução industrial, que promoveu um conjunto de alterações urbanas muito significativas na lógica e na prática de “fazer cidade”. Provocando vários desequilíbrios na ocupação das cidades, decorrente de vários fatores, entre os quais a maior afluência da população às cidades onde as indústrias estavam situadas.

A demolição de vários “panos” de muralhas em vilas e cidades com características medievais deram lugar a novas áreas de expansão. Também a demolição de estruturas fechadas com ruas estreitas e escuras, proporcionaram desta forma espaços mais amplos, salubres e com maior capacidade de resposta para enfrentar as novas necessidades de circulação de transporte.

O século XIX promove importantes alterações, tanto ao nível da arquitetura como do urbanismo, por forma a reduzir os vários e graves problemas sanitários, decorrentes da forte concentração humana.

---

<sup>3</sup> “Reabilitar” será um termo explicado e esmiuçado mais à frente neste capítulo.



A implementação de redes de infraestruturas públicas, como por exemplo, água e gás, saneamento, recolha de resíduos, transportes públicos, eletricidade e a concretização de projetos com o intuito de criar espaços de embelezamento urbano, contendo espaços verdes, de lazer, de carácter cívico e monumental.

Já no século XX, com a enorme expansão das cidades, foram levantadas uma série de críticas e questões, relacionadas diretamente com o facto de as cidades estarem a crescer a um ritmo surpreendente. A preocupação passava por articular o espaço económico e industrial das cidades com a existência de lugares verdes e de lazer.

O início das décadas de 70/80 dá origem a um novo paradigma e forma de pensar, em particular ao nível dos espaços públicos. Segundo, Lemos Madalena “Observa-se o *back-to-the-city-movement* (movimento de regresso ao centro) caracterizado por um urbanismo de contenção, de crescimento de dentro e pela colmatação dos perímetros urbanos apostando-se na renovação das cidades com a reabilitação urbana. Procura-se atrair e fixar a população para os centros das cidades, apostando assim nos *pull factors*, que os centros apresentam em relação às periferias, nomeadamente as infraestruturas existentes, os equipamentos que esta oferece a quem vive na mesma, assim como a identidade e património histórico e arquitetónico que a caracterizam.” (Madalena, 2014: 25)

Neste quadro, ganha protagonismo o conceito de reabilitação urbana, que se afirma como a ação teórica e prática de contrariar a tendência de degradação e de despovoamento dos centros das cidades. Assim sendo, a reabilitação urbana surgiu, num primeiro momento, com a consciência de salvaguardar o património histórico e arquitetónico.

As primeiras teorias e génese da reabilitação devem-se ao italiano Gustavo Giovannoni<sup>4</sup>, que defendia a conservação do tecido antigo a nível morfológico e do seu valor artístico e histórico.

---

<sup>4</sup> Gustavo Giovannoni (1873-1947) nasceu e formou-se em Roma, em 1895 e tirou o curso de engenharia civil. De 1927 até 1935, dirigiu a Escola de Arquitetura de Roma e algumas das suas obras arquitetónicas foram Torlonia Manor, cenário Birra Peroni, e a Igreja dos Anjos da Guarda para Villa Torlonia Roma e Formia.

Em 1933 surgiu a Carta de Atenas<sup>5</sup>, onde foram apresentados princípios orientadores, quer no âmbito do urbanismo nomeadamente ao nível da habitação, trabalho, circulação e lazer, quer a nível do património histórico, referente à qualidade artística, salubridade, modernidade, contemporaneidade e integração. A partir da divulgação dos princípios básicos da Carta de Atenas, as operações passaram a ser tendencialmente um pouco mais integradas, transformando os propósitos do urbanismo e do planeamento territorial.

Com a II Guerra Mundial, muitas cidades europeias ficaram praticamente destruídas. Neste contexto, foram executadas dois tipos de intervenções: por um lado, a destruição e demolição das áreas mais atingidas pelos estragos da guerra, que por sua vez eram vistas como um entrave ao progresso económico, e por outro a reconstrução dos centros das cidades de forma muito aproximada ao período anterior à destruição da guerra.

Nos anos 80 ocorreram várias alterações no que se refere ao carácter das intervenções que eram realizadas no edificado, este passou a ser mais valorizado a nível coletivo, baseando-se numa “política de reabilitação integrada”. (Madalena, 2014: 28)

Como tal, as políticas de reabilitação urbana têm vindo a desenvolver-se com uma rapidez notável, no que diz respeito à forma de atuação, à sua abordagem e às suas finalidades, passando a existir uma maior preocupação com a salvaguarda do edificado e do património. A elevada importância que passou a ser dada aos núcleos mais antigos e a sua necessidade de serem reabilitados e conservados contribuiu também para esta mudança.

No final da década de 80, a indústria deixou de ser a “força motriz” das atividades económicas das cidades, com a consecutiva ascensão do setor terciário. O conceito de reabilitação urbana passou a ser entendido como uma prática que estimula e incentiva uma gestão urbana coerente, à criação de parcerias público-privadas e a uma maior participação e intervenção por parte dos cidadãos na criação de estratégias ao nível da

---

<sup>5</sup> Teve como tema principal a “cidade funcional”, e o documento final considerou a cidade como uma área que tem que corresponder às necessidades da população, dividindo as áreas residenciais, das de lazer e trabalho. Neste documento também estava proposto que as cidades deviam desenvolver-se em altura e em redor de áreas verdes. Por fim, uma outra diretriz que marcou este tema foi que todo o solo urbano passou a pertencer ao município, sendo desta forma público.

intervenção do território. A partir desta altura o centro das preocupações deste conceito passou a ser a recuperação física do edificado, as intervenções no património passaram a ser realizadas de modo a que este deixasse de ser visto como um obstáculo à modernização.

O aumento com as preocupações ambientais começou a ser um ponto fulcral no que toca à reabilitação urbana, neste sentido, o aparecimento da Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos de 1964 permitiu incluir também o património urbano, mais propriamente delinear políticas para a sua salvaguarda e preservação.

Segue-se a Carta de Amesterdão<sup>6</sup>, em 1975, que deu um contributo importante na integração da reabilitação do património edificado, passando desta forma a integrar todos os problemas de âmbitos diversos (sociais, ambientais), que estavam diretamente interligados.

Em 1976, foi proposto e aprovado uma primeira definição de reabilitação urbana pelo Comité de Ministros do Conselho da Europa - “forma pela qual se procede à integração dos monumentos e edifícios antigos – em especial os habitacionais – no ambiente físico da sociedade atual, através da renovação e adaptação da sua estrutura interna às necessidades da vida contemporânea, preservando, ao mesmo tempo, os elementos de interesse cultural”.

---

<sup>6</sup> A Carta de Amesterdão foi adotada pelo Comité dos Ministros do Conselho proclamada no Congresso sobre o Património Arquitetónico Europeu que surgiu em Amesterdão entre 21 a 25 de Outubro de 1975. Neste ano também foi celebrado como o Ano Europeu do Património Arquitetónico. Este documento tinha como grande finalidade sensibilizar para uma maior valorização dos valores culturais, sociais e económicos dos monumentos, conjuntos e sítios, no meio urbano e rural, herdados do passado.

## 1.2 Evolução do conceito

“A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional...com efeito, a reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6,5% do total da atividade do setor da construção, bastante aquém da média europeia, situada nos 37%. Acresce que, de acordo com os Censos 2011, existem cerca de dois milhões de fogos a necessitar de recuperação, o que representa cerca de 34% do parque habitacional nacional.” (Decreto-Lei n.º53/2014)

Segundo António da Costa e João Alves “Os processos de reabilitação urbana são processos sociais complexos, envolvendo múltiplas dimensões e dinâmicas sociais. Estes aspetos sociais ganham particular relevância quando se trata da reabilitação de conjuntos urbanos habitados.” (António, 1996: 63)

Para Madalena Lemos o conceito de reabilitação urbana “faz referência a intervenções distintas e a sua definição é ainda por vezes equívoca devido à evolução e complexidade do termo o que levou inicialmente ao desprezo dos pressupostos subjacentes ao conceito principal assistindo-se muitas vezes à concretização de uma mera intervenção física.” (Madalena, 2014: 29)

Neste sentido, algumas ideias iniciais que se pode retirar destes autores, é que por um lado, a reabilitação urbana tem vindo a ganhar maior dimensão no que respeita às intervenções ao nível do edificado, tem vindo a tornar-se um conceito mais abrangente, agregando dimensões de âmbito social, económico e ambiental nas suas ações. Por outro lado, não existe um conceito base e inquestionável de reabilitação urbana, este tem vindo a alterar-se conforme o passar dos anos e as vicissitudes ocorridas no que toca aos seus objetivos, âmbito e métodos de atuação e abordagens de intervenção.

Geralmente, também se define reabilitação urbana como toda uma atividade de recuperação do edificado, todavia, este processo é apenas um tipo de intervenção sobre o edificado já existente.

A reabilitação urbana engloba no seu conceito a ação existente sobre a cidade, definindo-se como um processo integrado com diversas intervenções com a finalidade de revitalizar a atividade da cidade.

A reabilitação não significa a destruição do tecido existente, mas sim a sua adaptação constante às necessidades da população. O objeto de intervenção caracteriza-se por um edificado degradado ou disfuncional e a necessidade de criar atratividade. A finalidade passa por readequar o tecido urbano às funções que se pretende implementar nas cidades.

Muitas das vezes a reabilitação urbana é geralmente confundida com a reabilitação de edifícios, devido a associarmos as intervenções realizadas como somente físicas. Porém, a reabilitação urbana sofreu uma vasta evolução ao longo dos últimos anos, no que diz respeito aos seus objetivos e princípios.

Passou a ser necessário alargar o conceito de reabilitação urbana, não apenas como uma intervenção no edificado mas também como uma intervenção dos espaços públicos, com a finalidade de preservar e proteger a cultura, o ambiente, a economia e a arquitetura dos edifícios existentes.

Como tal, e visto que o conceito de reabilitação urbana sofreu várias alterações nas últimas décadas, tornando-se mais amplo, é possível neste sentido distinguir da reabilitação de edifícios. Neste sentido, a reabilitação de edifícios visa salvaguardar a sobrevivência dos edifícios, que por diversas razões (falta de uso, devido à sua antiguidade e falta de manutenção) se encontram devolutos e/ou com elevados níveis de degradação. Como tal, o objetivo será assegurar a manutenção dos monumentos históricos, conservando-os, mantendo a sua história, sem destruir o seu estilo arquitetónico.

A Nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e de acordo com o seu Art.º 61.º, indica claramente “A reabilitação é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.”

“Neste sentido, e face à degradação do edificado, e consequentemente da estrutura urbana das cidades, a reabilitação urbana integrada surge como um instrumento da política que estimula intervenções de reabilitação nos edifícios e nas habitações. A reabilitação urbana não pode ser, assim, entendida apenas como um sinónimo de

recuperação, com a utilização principalmente no campo da ação arquitetónica e urbanística, incluindo simultaneamente a conservação e o restauro, reforma ou ampliação e a transformação, a reconstrução e a renovação, permitindo dotar o objeto ou conjunto histórico de melhores condições de habitabilidade ou uso”<sup>7</sup>.

Existem diversas opiniões dos vários autores e entidades sobre esta problemática, cada um consoante a sua época circunscreve e contextualiza a definição de reabilitação urbana consoante o quadro social, económico, político e ambiental existente. Por exemplo em 2005, o Conselho da Europa propôs uma definição para esta questão que se transcreve da seguinte forma - “A reabilitação urbana é um processo de revitalização ou regeneração urbana a médio ou a longo prazo. É acima de tudo um ato político, com vista à melhoria dos componentes do espaço urbano e do bem-estar e qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios humanos e territoriais requerem a implementação de políticas locais (e. g. política do património cultural e de conservação integrada, política de coesão territorial e de ordenamento do território, política ambiental e de desenvolvimento sustentável). A reabilitação, portanto, é parte de um projeto urbano/plano de desenvolvimento urbano, que implica uma abordagem integrada, envolvendo todas as políticas urbanas” (Council of Europe, 2005)<sup>8</sup>.

Para David Sá e Silva, reabilitação urbana é “um processo de intervenção que visa dar resposta não só às carências em presença como, acima de tudo, às causas complexas e multidimensionais dos fenómenos de degradação e declínio que afetam certas áreas urbanas englobando ações nos domínios social, económico, físico, ambiental e cultural, que de forma articulada e coordenada consigam reunir as sinergias necessárias para reinserir a área em causa no processo de desenvolvimento global da cidade.” (Silva, 2012: 20)

Atualmente existem vários conceitos de intervenções do espaço público, como por exemplo renovação urbana, requalificação urbana, revitalização urbana, regeneração urbana e reabilitação urbana. Este tipo de intervenções distinguem-se dependendo do tipo de ação no espaço público e dos atores intervenientes no processo de recuperação.

---

<sup>7</sup> Fonte: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>

<sup>8</sup> Council of Europe (2005), Guidance on urban rehabilitation. Strasbourg: Council of Europe Publishing.

Em Portugal, o conceito mais frequente é o de reabilitação urbana, que normalmente se designa como a transformação do espaço público, que integra a realização de obras de conservação, recuperação e readaptação dos edifícios. O principal objetivo é melhorar a qualidade de vida, as condições de salubridade, e valorizar a cidade em si.

“A reabilitação urbana é um processo de transformação do solo urbanizado, compreendo as obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso, bem como intervenções urbanísticas que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, definidas pela sociedade de reabilitação urbana.” Segundo o regime jurídico das sociedades de reabilitação urbana, Decreto-Lei 157/06 de 8 de Agosto.

Nos países anglo-saxónicos o conceito de reabilitação urbana é muitas vezes definido como “regeneração urbana”, conjugando ideais de ambos os conceitos. Por exemplo para o Royal Institution of Chatered Surveyors do Reino Unido, reabilitação urbana define-se como um processo de inversão do declínio económico, social e físico das cidades, em que, se espera que o espaço urbano dê a volta por ele mesmo, sem auxílio de intervenções.

A reabilitação urbana pode ser caracterizada em dois tipos distintos, um ao nível do quarteirão, bairro ou cidade, designado de macro escala, e o outro a um nível mais pontual, mais propriamente à reabilitação do edifício, denominado de micro escala.

Este processo surgiu com o intuito de resolver problemas a nível urbanístico, social e económico, que surgem devido a vários fatores, como a ida da população dos centros históricos para a periferia; a degradação do parque habitacional; a mudança da estrutura social dos centros históricos; a degradação das atividades económicas; espaços urbanos desqualificados; falta de equipamentos de lazer, espaços verdes; envelhecimento da população. Na figura 2 podemos analisar os vários problemas existentes a nível económico, social e urbanístico.

<b>Factor</b>	<b>Descrição</b>
Económico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desemprego</li> <li>- Exclusão de mercado de trabalho</li> <li>- Trabalho precário</li> <li>- Desigualdades salariais</li> </ul>
Sócio-demográfico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transformação da estrutura das famílias</li> <li>- Enfraquecimento das relações familiares e sociais</li> <li>- Pobreza extrema</li> <li>- Marginalidade</li> </ul>
Urbanismo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reestruturação espacial das cidades</li> <li>- Consequências de políticas de habitação, transportes, serviços públicos e actividades económicas</li> <li>- Zonamento urbano</li> <li>- Deslocamento das estruturas produtivas</li> <li>- Promoção de zonas urbanas em detrimento de outras;</li> <li>- Desajustamento do espaço urbano às exigências.</li> </ul>

Figura 2 – Consequências da degradação urbana.

Fonte: Aires, B. (2009) Estratégias de reabilitação urbana caso de estudo: Bairro dos Ferreiros. Dissertação de Mestrado, Escola de Ciência e Tecnologia da Universidade Trás-os-Montes e Alto Douro. Porto.

Tal como tem sido analisado neste capítulo, pode-se sintetizar algumas ideias que são comuns aos vários autores e entidades que anteriormente foram consultados. Por exemplo a reabilitação urbana é um processo abrangente, que engloba toda área da cidade e atualmente é muito mais do que uma simples intervenção ao nível do edificado. Existe uma maior aposta no património histórico, visto que se verificou que este tem um enorme valor e capacidade de albergar uma multiplicidade de funções, contribuindo desta forma para um aumento da diversidade cultural, atraindo desta forma mais população.

“A reabilitação urbana deve assumir-se como uma realidade economicamente viável em todas as áreas consolidadas, garantindo-se a sua execução para todas as populações e para a habitação já existente.” (Decreto-Lei n.º53/2014)



A reabilitação urbana deve ser entendida e regulada de acordo com a sua diversidade, e executada tendo em conta os diversos procedimentos legislativos, atualmente em vigor, onde se destaca por exemplo a Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Neste sentido, na atualidade aposta-se bastante na reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação.

Ganhou mais destaque e importância o regresso da população aos centros antigos dos aglomerados urbanos, que estão atualmente com baixo valor de população residente e envelhecidos.

Para o arquiteto Gonçalo Byrne a reabilitação urbana deve ter em conta vários pressupostos como “fixar população, qualificar o espaço público, fomentando a sua partilha e convergência, uma vez que a cidade é feita pelas pessoas, sendo que a falta de interação destas com a arquitetura, “contentores de vida”, retira-lhe a vida” (Intervenção de Byrne, G., 2014).

Apesar de diversas opiniões sobre o conceito de reabilitação urbana, no âmbito do estágio optamos por centrar na definição de reabilitação urbana proposto pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), imposto pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

“A dinamização da reabilitação urbana é um dos compromissos assumidos no Programa do Governo, sendo considerada um objetivo estratégico e um desígnio nacional para o qual devem ser canalizados esforços consideráveis, tanto pelo Estado como pelos particulares.” (Despacho n.º 14574/2012)

Contudo, é importante referir que embora o Município utilize a definição proposta pelo RJRU, senti a necessidade de conhecer sobre a evolução deste conceito no âmbito da legislação, para perceber quais as alterações que houve até à mais recente definição que se encontra em vigor, e porque ocorreram consoante o contexto e a época em que foram escritos. No fim, irei utilizar a mais recente definição do RJRU.

No Decreto-lei 104/2004 de 7 de Maio, o artigo 1 n.º2 define reabilitação urbana como “o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o

objetivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.”

O Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro define reabilitação urbana como “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra - estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.” [artigo 2, alínea J)]

Apesar de ter existido várias alterações na legislação de 2012, o conceito de reabilitação urbana mantém-se, e será esse que utilizaremos neste trabalho - a definição proposta pelo Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro.

### **1.3 Evolução da Reabilitação Urbana em Portugal**

A reabilitação em Portugal teve uma evolução diferente do resto da Europa, devido a dois principais fatores: o primeiro visto que a Revolução Industrial chega a Portugal tardiamente e o seu impacto é modesto e também a não participação do país na Segunda Grande Guerra introduz uma nota diferenciadora no quadro alargado das comparações com outros países europeus.

A preocupação da reabilitação urbana em Portugal até aos anos 60 resumia-se essencialmente na recuperação de monumentos com o objetivo de enaltecer as riquezas patrimoniais.

Ao longo desta década, começou a ser dada uma maior importância em salvaguardar não apenas os monumentos isolados como também o próprio tecido urbano integrando aspetos sociais relativamente às intervenções.

Após o 25 de Abril de 1974, as intervenções de reabilitação urbana passaram a ser mais amplas, a integrar e a ter uma maior preocupação com aspetos sociais, culturais e ambientais.

Após a Revolução do 25 de Abril os municípios passaram a ter uma maior responsabilidade ao nível das intervenções nas cidades, em que ao mesmo tempo a Lei dos Solos propôs medidas para existir uma maior atuação no património edificado nas zonas históricas das cidades.

Os primeiros programas de reabilitação urbana, que mais à frente serão objeto de análise mais detalhada, que apareceram em Portugal, surgiram nos anos 80, com o intuito de reabilitar as cidades.

No final da década de 80 assiste-se em Portugal às primeiras experiências de reabilitação urbana<sup>9</sup>.

O Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID)<sup>10</sup> foi o primeiro instrumento de apoio financeiro, com a finalidade de gerar linhas de crédito para subsidiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados. Inicialmente este programa estava somente orientado para a intervenção do parque habitacional.

Este foi o primeiro programa, em Portugal de apoio à reabilitação urbana, que mais tarde viria a ser extinto por falta de verbas, sendo posteriormente substituído pelo Programa de Reabilitação Urbana (PRU).

Ocorreu em 1985, e teve a finalidade de apoiar financeiramente as autarquias no que toca aos processos de reabilitação urbana. Foi neste quadro que surgiram os Gabinetes Técnicos Locais (GTL), com um corpo técnico diversificado do qual contavam com engenheiros, arquitetos, geógrafos, assistentes sociais, desenhadores e economistas que constituíam a equipa.

---

<sup>9</sup> Essas experiências começam no Porto em 1974, através da **CRUARB – Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo** que foi a entidade responsável pela recuperação e reabilitação do Centro Histórico do Porto, em Portugal, entre 1974 e 2003.

<sup>10</sup> Este programa auxilia as famílias mais carenciadas a nível económico, dando-lhes apoio financeiro somente destinado para a realização de obras e intervenções de recuperação e reabilitação das suas habitações que se encontram degradadas.

Os GTL normalmente localizavam-se próximos da área a reabilitar, trabalhando a uma escala local. A realização de projetos de reabilitação tinha como finalidade estabelecer a ligação com os proprietários e moradores, fornecer ainda o relatório de atividades, o orçamento e programação de três anos para aprovação da autarquia.

Em 1988 surgiu o Programa de Recuperação de áreas Urbanas Degradadas (PRAUD)<sup>11</sup>, ainda em vigor e centra-se na reabilitação dos centros históricos e urbanos com elevado estado de degradação.

Este programa articulou entre o Estado e as Autarquias locais, onde o Estado financia 20% no máximo para as obras de reabilitação de infraestruturas e equipamentos. Na década de 90 o PRAUD foi reformulado e o nível de comparticipação do Estado aumenta para 25%.

O surgimento destes instrumentos modificou determinados ideais, um deles por exemplo foi a importância que se passou a dar à intervenção de uma reabilitação sobre a área urbana envolvente aos edifícios reabilitados e não apenas à recuperação do edificado.

---

<sup>11</sup> O PRAUD tem como finalidade apoiar os municípios em operações de reabilitação urbana. Este programa divide-se em dois âmbitos diferentes: o PRAUD-OBRS – que financia intervenções de reabilitação em áreas urbanas mais degradadas como espaços públicos, equipamentos, infraestruturas, edifícios com uma enorme história cultural. O PRAUD-GTL – que consiste no financiamento de ações de reabilitação e acompanhamento dessas mesmas ações em áreas urbanas, em que o Estado apoia os Gabinetes Técnicos Locais na realização de estudos, projetos e planos fulcrais para a realização dessas intervenções.

#### **1.4 RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH**

O Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)<sup>12</sup> foi criado em 1988, surgiu com a finalidade de estabelecer financiamentos para várias obras de recuperação e conservação do parque habitacional que se encontrava mais degradado ou devoluto. Este programa teve como objetivo combater as consequências do congelamento das rendas através do financiamento das obras de conservação e beneficiação.

A finalidade seria recuperar fogos e imóveis degradados, com o auxílio de benefícios por parte do Estado e dos municípios. Concluindo, o programa RECRIA destina-se à reabilitação de habitação ocupada e com rendas já antigas.

Em 1996, foi criado o Programa de Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA)<sup>13</sup> que acaba por ser uma continuação do programa anterior. Este programa tem como objetivo financiar as Câmaras Municipais a fim de reabilitar não só edifícios isolados mas também realizar intervenções em áreas urbanas degradadas.

---

<sup>12</sup> Este programa tem a finalidade de dar algum auxílio ao financiamento da realização de obras de conservação e beneficiação que possibilitem a recuperação de fogos e imóveis degradados. Este auxílio financeiro é dado pelo Estado e pelos municípios. Para mais informações consultar o seguinte endereço: <http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/recria.html> acedido a 08/11/16.

<sup>13</sup> Neste programa, a finalidade é apoiar economicamente as câmaras municipais na recuperação de zonas urbanas antigas. Esta ajuda financeira é atribuída consoante os acordos realizados entre o IHRU, as câmaras e outras instituições de crédito autorizadas. Para mais informações consultar o seguinte endereço: <http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/rehabita.html> acedido a 08/11/16.

A criação destes programas permitiu um aumento das intervenções ao nível da reabilitação urbana. Ainda neste ano surgiu o Regime Especial e Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH)<sup>14</sup> que tinha como finalidade auxiliar nas intervenções dos edifícios mais antigos que são normalmente habitados por famílias com reduzido poder económico.

Por volta no final da década de 90 passou a haver maior sensibilização relativamente à reabilitação em detrimento da demolição e de construir de raiz.

Ainda no fim da década de 90, programas de iniciativa comunitária, de apoio à requalificação urbana, entre eles o URBAN, o POLIS e o POLIS XXI.

Relativamente ao URBAN - Programa de Iniciativa Comunitária, este foi promovido pela Comissão Europeia em 1994 e teve a particularidade de ser a primeira ação comunitária que se focou nas cidades. Este Programa é cofinanciado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e pelo Fundo Europeu Social (FSE) e outros financiamentos públicos e privados.

Este programa teve duas fases, a primeira entre 1994 e 1999, em que foram tomadas medidas de apoio à revitalização e requalificação das áreas urbanas, mais especificamente dos centros urbanos e das periferias degradados, devolutas, em decadência económica ou caracterizadas por fenómenos de exclusão social e insegurança. A segunda fase, o URBAN II, realizou-se no início da década de 2000 e prolongou-se até 2006, e desta vez os seus objetivos foram alargados, centrando-se também na qualidade de vida das populações que residiam nos centros urbanos ou nos subúrbios através de estratégias revitalização socioeconómica sustentável. O programa URBAN caracteriza-se por ser um programa de abordagem territorial integrada, tendo em conta fatores económicos e sociais nas suas ações.

---

<sup>14</sup> Este programa, por sua vez, tem o intuito de apoiar a nível financeiro, na realização de obras para a conservação e recuperação de imóveis antigos em regime de propriedade horizontal. Para mais informações consultar o seguinte endereço: <http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/recriph.html> acedido a 08/11/16.

No fim dos anos 90 surge o programa POLIS - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, que entrou em vigor na mesma altura que a segunda fase do programa URBAN, inspirado no projeto da Expo' 98.

É um programa fechado, ou seja, todas as ações que se irão realizar já estão previamente selecionadas e estão normalmente a decorrer, prestes a ser finalizadas ou até mesmo concluídas. Assenta-se em parcerias entre o poder central e local e as suas intervenções geralmente centram-se no âmbito urbanístico e ambiental, de forma a aumentar a qualidade de vida nas cidades, melhorando a atratividade e competitividade dos polos urbanos.

Neste quadro, surgiu em 2007 o POLIS XXI, que tem como base quatro grandes vetores de políticas de intervenção, que estão virados para a revitalização dos espaços intraurbanos, tendo como grande meta melhorar a qualidade de vida tendo em conta a habitação, a reabilitação, revitalização urbana, coesão social, mobilidade ou ambiente.

Em 1999 foi criado o Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH), que consistia basicamente no auxílio financeiro através de empréstimos pelo IHRU, sem juros, desde que o valor seja destinado à realização de obras de conservação.

Este programa destina-se a dois tipos de intervenção, primeiro a obras de recuperação de habitações ocupadas por idosos que residem fora das áreas urbanas e segundo à recuperação de habitações devolutas, com a finalidade de voltarem a ser colocadas no mercado de arrendamento.

Em suma, estes programas, apesar de terem um contributo enorme para o desenvolvimento da reabilitação urbana como processo em si, ainda estão bastante aquém em dar uma resposta efetiva à reabilitação. Este fator deve-se essencialmente à enorme degradação do parque edificado, à disponibilidade financeira e às limitações de natureza jurídica e legal para atuar neste domínio.

## **2. As Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana no concelho de Vila Franca de Xira**

“A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional...A reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6,5% do total da atividade do setor da construção, bastante aquém da média europeia, situada nos 37%”. Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril.

Neste sentido, as áreas de reabilitação urbana passaram a ter maior ênfase. Os núcleos mais antigos de Vila Franca de Xira, mais propriamente as áreas de reabilitação urbana, caracterizam-se por possuir várias habitações degradadas, em estado de ruína e/ou devolutas. Neste contexto, foi aprovado sob proposta da Câmara Municipal em reunião, no dia 5 de agosto de 2015, a delimitação de sete Áreas de Reabilitação Urbana. Essas áreas de reabilitação urbana são: Alverca do Ribatejo; Vila Franca de Xira/Povos/Alhandra; Póvoa de Santa Iria; Castanheira do Ribatejo; Vialonga; Cachoeiras; Calhandriz (figura 3 – Anexos 1 a 7).<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Para mais informações consultar a página eletrónica da Câmara Municipal (<http://www.cm-vfxira.pt/pages/1221>).



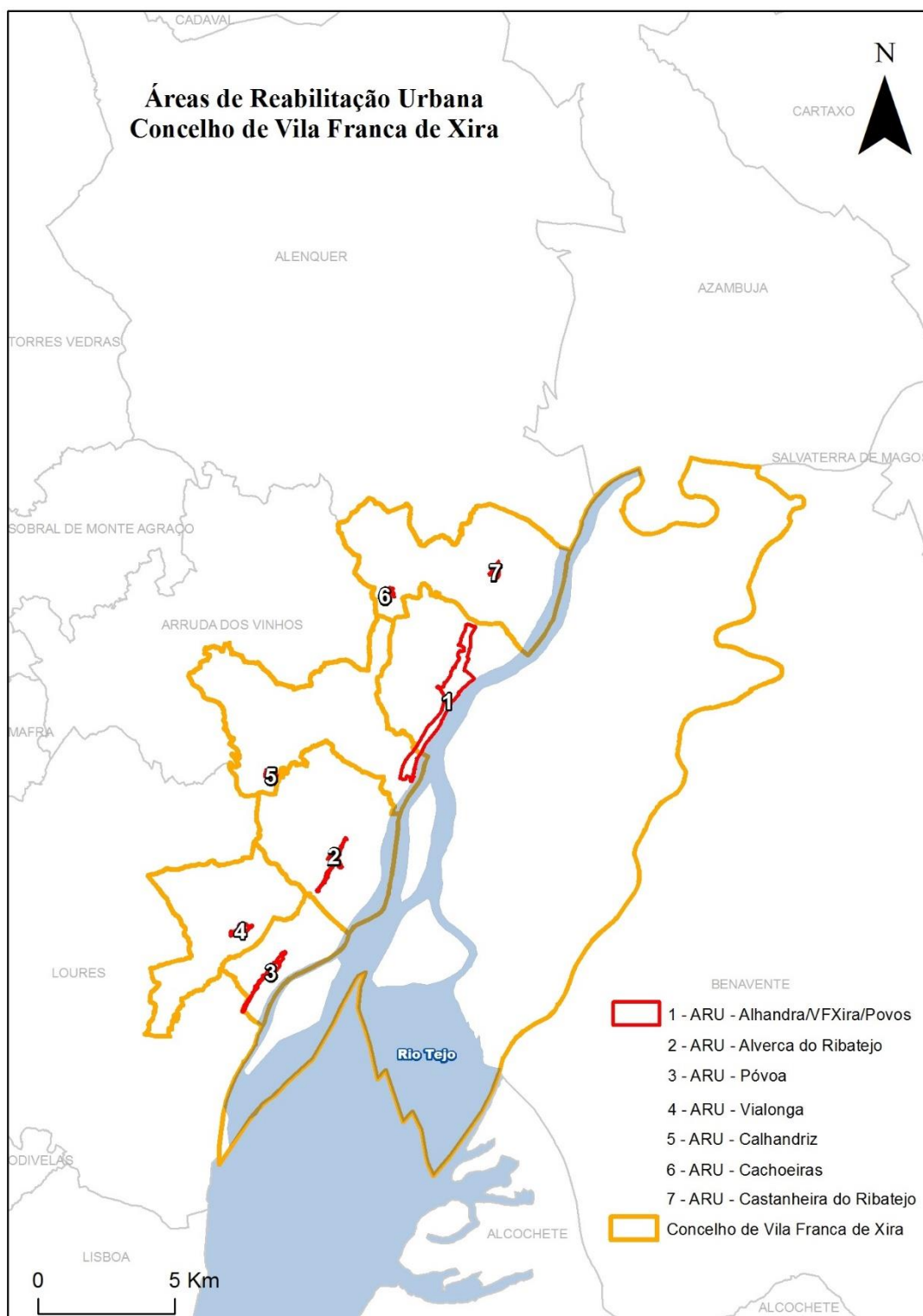


Figura 3 – Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira.

Fonte: Elaboração Própria.

De acordo com o Decreto-Lei 32/2012 de 14 de agosto, o artigo 2.º alínea b) define áreas de reabilitação urbana como “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

As áreas de reabilitação urbana podem albergar, centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, zonas de proteção, áreas urbanas degradadas e por fim zonas urbanas consolidadas.

A proposta de delimitação destas áreas é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal e tem que conter os seguintes elementos:<sup>16</sup>

- *A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;*
- *A planta com a delimitação da área abrangida;*
- *O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º;*

A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana (ORU). Neste sentido qualquer município pode optar pela elaboração de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática.

---

<sup>16</sup> Fonte: Decreto-Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. (2012). Diário da República, 1.ª série – N.º 157 – 14 de agosto de 2012. Artigo 13.º nº2.

No caso da ORU simples, a intervenção integrada de reabilitação urbana de uma determinada área caracteriza-se por reabilitar somente o edificado. Se a ORU for sistemática, a intervenção integrada de reabilitação de uma área será dirigida à reabilitação não só do edificado como também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva<sup>17</sup>. No caso das ARU's de Vila Franca de Xira, as suas operações de reabilitação urbana são de cariz simples.

## **2.1 Processo de aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU)**

### **[Artigo 13º]**

A aprovação de delimitação das áreas de reabilitação urbana, passa por uma série de etapas até chegar à fase final da sua publicação por via eletrónica no Portal do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e para o site do respetivo município. Na figura 4, podemos observar essas mesmas etapas, em que primeiramente decide-se aprovar uma ARU e a sua respetiva ORU. Nesta fase será também necessário definir que a delimitação da ARU irá ocorrer primeiro do que a aprovação da ORU.

O próximo passo será definir qual será a entidade promotora<sup>18</sup>, estabelecer prazos e objetivos. O projeto de delimitação deverá estar claro e elucidativo e conter vários documentos adicionais tais como [Artigo 13.º nº2] - uma memória descritiva com os critérios referentes à delimitação da área em questão e o respetivos objetivos; uma planta com o cadastro da área abrangida e um quadro com os vários benefícios fiscais delineados associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT) [Artigo 14.º alínea a)].

---

<sup>17</sup> A programação das operações de reabilitação urbana, quer sejam simples ou sistemáticas, é realizada por instrumentos denominados de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

<sup>18</sup> Esta pode ser o próprio município ou uma empresa do setor empresarial local.

Na próxima etapa, o projeto é enviado para a Assembleia Municipal que irá dar o seu veredicto e caso aprobe, este será posteriormente disponibilizado ao público em geral. Por fim irá ser remetido ao IHRU, por meios eletrónicos [Artigo 13.º nº5].

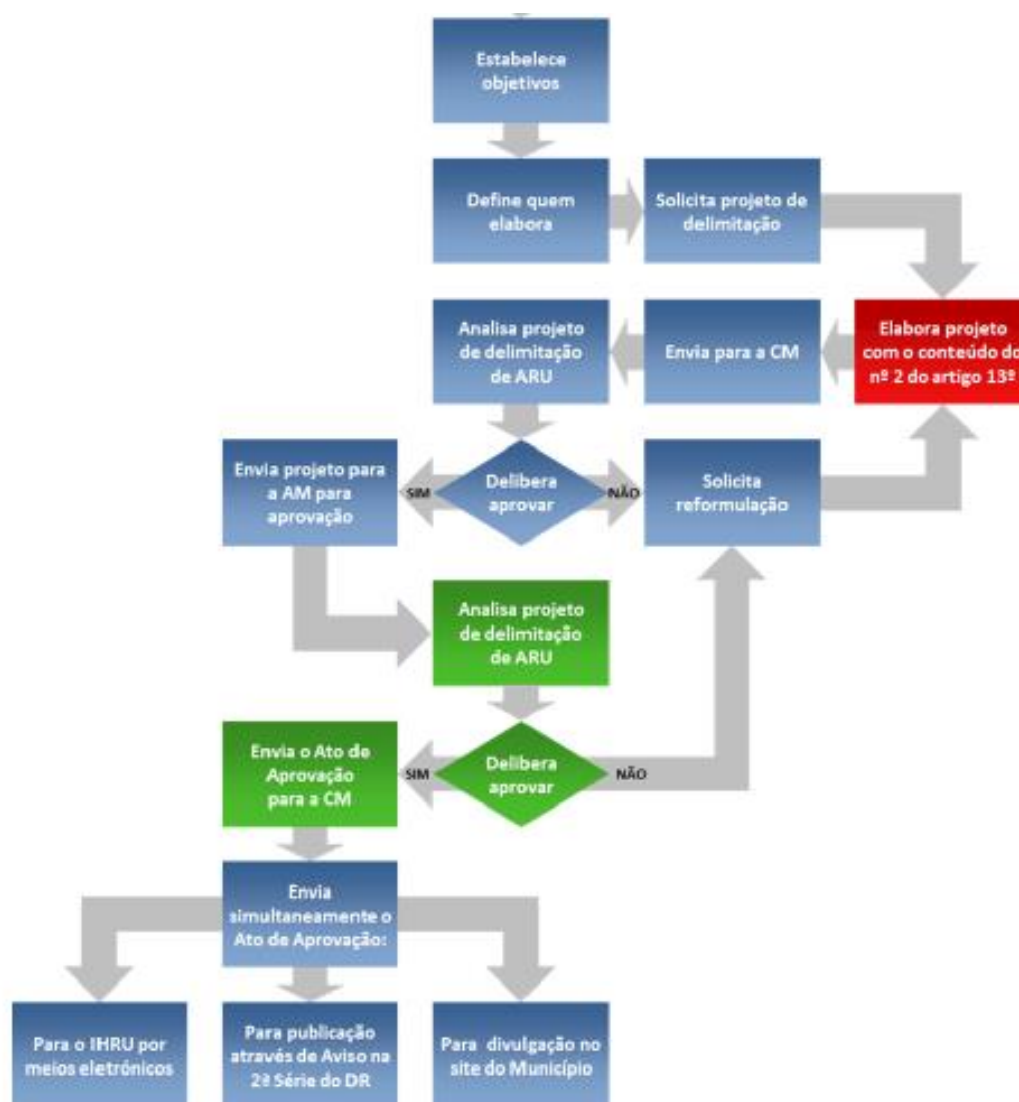


Figura 4 – Etapas do processo de aprovação de ARU

Fonte: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2013). Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana.

Legenda: **ARU** – Área de Reabilitação Urbana; **AM** – Assembleia Municipal; **CM** – Câmara Municipal; **IHRU** – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana; **DR** – Diário da República.

## **2.2 Processo de aprovação de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) [Artigo 17º]**

No caso da aprovação de uma ORU, (figura 5) é importante numa fase inicial decidir se a aprovação da ORU será realizada por via de um plano pormenor de reabilitação urbana ou de um instrumento próprio<sup>19</sup>.

Seguidamente será necessário decidir qual irá ser a entidade gestora, estabelecer objetivos e prazos e por fim, escolher qual será o tipo de ORU a aplicar (simples ou sistemática)<sup>20</sup>.

Após a aprovação do projeto pela parte da Câmara Municipal, este será submetido ao IHRU [Artigo 17º nº3] e irá de seguida a discussão pública nos termos previstos do RJGT [Artigo 17º nº4], por fim será enviado para Assembleia Municipal.

---

<sup>19</sup> Se eventualmente for decidido que a aprovação da ORU será efetuada através de um plano pormenor de reabilitação urbana, todo o processo decorrente (de elaboração, acompanhamento e aprovação do plano de pormenor) será realizado seguindo as normais estabelecidas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

<sup>20</sup> Nesta etapa, após a escolha da estratégia de reabilitação urbana estar realizada, será necessário apresentar uma estratégia de reabilitação urbana. No caso da ORU simples esta tem que estar de acordo com o disposto no artigo 30º, se for sistemática, as diretrizes a serem utilizadas estão presentes no artigo 33º.



Figura 5 – Etapas do processo de aprovação de ORU.

Fonte: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2013). Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana.

Legenda: **ORU** – Operação de Reabilitação Urbana; **AM** – Assembleia Municipal; **CM** – Câmara Municipal; **ERU** – Estratégia de Reabilitação Urbana; **PERU** – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana; **IHRU** – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana; **RJIGT** – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial; **RJRU** – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana; **DR** – Diário da República.

### **3. Apoios e benefícios fiscais das ORU no concelho de Vila Franca de Xira**

No anexo 8<sup>21</sup> é possível verificar uma síntese dos benefícios fiscais utilizados para as Operações de Reabilitação Urbana.

Qualquer tipo de intervenção, no âmbito da reabilitação urbana, realizada no edificado, para ser eficaz necessita de ações legais, jurídicas e administrativas, que sejam apropriadas e exequíveis não só às características da área em estudo como também aos objetivos previamente delineados.

Neste sentido, graças ao disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e alterado pelo Decreto-Lei 136/2014, de 9 de setembro, após a aprovação de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, o concelho é obrigado a definir e delinear uma série de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT)).

A delimitação de uma ARU, segundo a alínea b) do artigo 14º, faculta aos proprietários e/ou titulares das habitações uma série de direitos, obrigações e encargos sobre os seus edifícios ou frações.

Este sistema tem como grande finalidade, incentivar a realização de processos de reabilitação urbana, por parte dos proprietários por vontade própria. Ou seja, a existência de vários benefícios fiscais irá, de uma certa forma, coagir a população a intervir no seu imóvel de modo a ser benéfico para todas as partes.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação) e o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação) sancionou diversos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

---

<sup>21</sup> Esta tabela apenas contém uma síntese dos benefícios fiscais, para mais informação consulte o seguinte endereço - [http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficios\\_fiscais\\_2016.html#02](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficios_fiscais_2016.html#02).  
Acedido a 20 de outubro de 2016.

Neste sentido, o Município de Vila Franca de Xira adotou os seguintes benefícios fiscais<sup>22</sup>:

*“Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA)*

- *Sujeição à taxa reduzida de Iva a 6% das empreitadas de Reabilitação Urbana em imóveis ou em espaços públicos: a) Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais ou âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.*

- *Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação: b) Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.*

*Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)*

- *Isenção por um período de cinco anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação: Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF).*

- *Renovação da isenção de IMI por um período adicional de cinco anos: A isenção de IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado a melhoria das condições de eficiência energética do imóvel com emissão*

---

<sup>22</sup>Para mais informação consultar - [https://www.cm-vfxira.pt/uploads/writer\\_file/document/12491/Quadro\\_de\\_Benef\\_cios\\_e\\_Incentivos\\_\\_\\_Reabilita\\_o.pdf](https://www.cm-vfxira.pt/uploads/writer_file/document/12491/Quadro_de_Benef_cios_e_Incentivos___Reabilita_o.pdf).



*de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de “Classe A” ou “Classe A+” (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto).*

*- Isenção por três anos a contar da emissão da licença: Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística ficam isentos de IMI pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF).*

*- Redução de 30% da taxa de IMI por prédios reabilitados: Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente.*

*- Redução de 10% da taxa de IMI de prédios reabilitados arrendados: Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 10% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.*

*- Redução de 20% da taxa de IMI de prédios reabilitados arrendados destinados a comércio: Os prédios urbanos arrendados destinados ao comércio, de piso térreo, que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.*

#### *Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)*

*- Isenção na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente: São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana.*

*- Isenção na aquisição de prédio urbano desde que as obras comecem em três anos: As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ficam isentos de IMT desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF.*

#### *Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)*

*- Dedução à coleta até ao limite de 500€, em sede de IRS de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com obras de reabilitação de imóveis: São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.*

*- Tributação a 5% das mais-valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:*

*a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação*

*b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.*

*Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) /Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)*

*- Isenção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário: Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF).*

*Fundos de investimento imobiliário referidos do n.º1 do artigo 71º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado artigo 7:*

*a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).*

*b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.*

## *Outros Incentivos Fiscais*

*Apesar de todos os benefícios fiscais anteriormente mencionados, o concelho tomou a decisão de acrescentar uma série de outros tipos de incentivos, de modo a estimular ainda mais a população à realização de processos de reabilitação urbana, dentro da área de intervenção da ARU.*

*Neste quadro, foram realizadas várias reduções sobre as taxas municipais, mais propriamente relativas à urbanização e edificação, com destaque caso o edifício reabilitado apresentar uma sustentabilidade de classes C, B, A, A+ ou A++ das classes de desempenho do sistema “LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade”.<sup>23</sup>*

*Se o desempenho do edifício em questão apresentar, de acordo com os parâmetros do LiderA, as classes C, B, A, A+ ou A++, este será certificado com bom nível de sustentabilidade pela entidade certificadora (IST).*

*Noutro âmbito, caso o proprietário de um edifício dentro da área de intervenção da ARU, decida demolir o edifício degradado, tendo em conta a inexequibilidade da sua reabilitação e que posteriormente, realize obras de construção subsequentes à demolição e que nessas obras tenha em conta os requisitos de certificação do sistema de avaliação da sustentabilidade LiderA, estes serão recompensados com reduções nas taxas relativas a urbanização e edificação.*

### *Incentivos associados às taxas municipais*

- Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização de vistorias para determinação de nível de conservação do imóvel e pela definição das obras necessárias para obtenção de nível de conservação superior, a realizar nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (exceto as que sejam devidas pelas inspeções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes).*
- Redução de 50% do valor de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios na ARU, previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Vila Franca de Xira*

---

<sup>23</sup> O “LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade”, consiste numa marca nacional, de Certificação Ambiental da Construção Sustentável, do Instituto Superior Técnico (IST), que avalia, no âmbito da construção, os níveis de desempenho ambiental, relativamente ao desempenho ambiental, que detém vários parâmetros (Limiares de Classe - Classificação de G a A++).

*(RMUETOU), incluindo a redução de 50% da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente aos edifícios localizados na ARU.*

*- Redução de todas as taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios na ARU, se o projeto de reabilitação se encontre previamente reconhecido em conformidade com os princípios do sistema LidesR e de acordo com as seguintes classes de desempenho do referido sistema: A ++ = 90%; A + = 80%; A = 75%; B e C = 65 %<sup>24</sup>.*

*- Redução de Redução de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em obras de construção, entre quais, as novas edificações construídas subsequentemente e em resultado da demolição de edifícios em ruínas (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação), cujo projeto contemple uma sustentabilidade do edifício e de acordo com as seguintes classes de desempenho do referido sistema: A ++ = 90%; A+ = 80%; A = 75%; B e C = 65 %.*

#### *Programas municipais de apoio e financiamento*

*- “Recupere a sua casa” - Destinado aos proprietários e/ou senhores e inquilinos de menores recursos económicos, que pretendam pintar e/ou recuperar a fachada ou realizar pequenas obras de beneficiação no interior das habitações, em prédios antigos e degradados, com volumetria igual ou inferior a dois pisos e de construção anterior a 1970, nas condições definidas no respetivo regulamento municipal*

*- “Paredes Limpas” - No âmbito das suas competências licenciadora e de fiscalização instituídas pela Lei n.º 61/2013, de 23 de agosto (designada “Lei Anti-Graffiti”), o Município visa apoiar os proprietários e os inquilinos no processo de remoção de grafitos e de outros grafismos similares, ainda que temporários, que alterem as características originais das superfícies exteriores dos edifícios (fachadas, empenas...) e dos muros e vedações, mediante a atribuição de apoio em produtos removedores de grafitos, de primários e de tintas para repintura das referidas superfícies.*

---

<sup>24</sup> Neste sistema de avaliação, identificam-se vários indicadores, que por sua vez, irão atribuir um Certificado, com base em seis princípios relativamente ao seu desempenho ambiental (integração local, consumo de recursos, cargas ambientais, conforto ambiental, vivências socioeconómicas e uso sustentável), traduzidos em vinte e duas áreas e quarenta e três critérios, nos quais se avalia o edificado em função do seu desempenho ambiental.

- *“Reabilite primeiro – pague depois” - Venda de edifícios e frações municipais devolutos, em mau estado de conservação, para habitação própria ou arrendamento, com a obrigação do particular realizar obras de reabilitação, permitindo o deferimento do pagamento do preço até ao termo do prazo contratual que terá em conta o licenciamento, a execução da obra e a colocação do imóvel no mercado, se for o caso.*

- *Manutenção dos regimes de comparticipação e apoio no âmbito dos programas RECRIA e RECRIPH - As comparticipações estão limitadas ao montante aprovado, em cada ano, pelo IHRU e no orçamento da Câmara Municipal, sendo dada prioridade na aprovação a edifícios anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 agosto de 1951 (Regulamento Geral das Edificações Urbanas)”.*

#### *“Outros Apoios e Incentivos*

– *A criação de um balcão próprio para receção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, bem como para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, designado: “Loja da Reabilitação Urbana”.*

– *Atendimento prioritário e célere na apreciação dos respetivos processos: “Via Rápida da Reabilitação”.*

– *Simplificação administrativa inerente às medidas previstas no Decreto-Lei n.º 53/2014, comportando medidas de apoio aos interessados, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação da boa execução”.*

Todos estes benefícios e penalizações fiscais irão se adaptar às especificidades de cada imóvel e da população, por exemplo poderá existir situações em que o proprietário poderá eventualmente não ter condições financeiras em proceder a intervenções no seu imóvel. Nestes casos específicos a situação terá que ser analisada juntamente com a Câmara Municipal.

O concelho pode optar por assumir por si próprio a gestão das operações de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do sector empresarial local, mais propriamente as chamadas sociedades de reabilitação urbana.

Neste regime jurídico da reabilitação urbana a entidade gestora pode impor aos proprietários que detêm um edifício ou uma fração a obrigação de o reabilitar, determinando um horizonte temporal para a realização das obras, bem como os trabalhos realizados para restituição aos edifícios das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva.

Se os proprietários não procedam às obras dentro do prazo legal definido pela entidade gestora, esta irá tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar continuação às obras.

Estas intervenções tem neste caso de conseguir relacionar e integrar as políticas sociais, ambientais e culturais e ao mesmo tempo funcionar como catalisador para um melhor desenvolvimento e consolidação económica e sustentável das áreas que irão sofrer intervenção. No que se refere ao desenvolvimento das políticas de reabilitação urbana em Portugal, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)<sup>25</sup>.

“Desta forma, a missão do IHRU passa pelo desenvolvimento de uma política integrada nas áreas da habitação, da reabilitação urbana e da salvaguarda do património arquitetónico, atuando —como o coordenador na identificação dos problemas específicos dessas áreas; como incentivador da pesquisa de novos modelos e dinâmicas habitacionais como dinamizador de novos suportes legislativos e regulamentares; como entidade nacional certificadora de projetos de habitação e reabilitação urbana; como entidade coordenadora dos instrumentos de financiamento aplicáveis; como entidade gestora de um largo património de habitação do Estado e como mobilizador de estudos e intercâmbio de experiências com vista a propor medidas de melhoria nas áreas de habitação e reabilitação urbana”<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> Instituto público integrado na administração indireta do Estado tem como finalidade concretizar e implementar as políticas estabelecidas pelo Governo para as ARU's.

<sup>26</sup> Fonte: Portal do IHRU, 2017 - <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/index.jsp>.

Estes benefícios e penalizações terão como principal objetivo incentivar a população a efetuar obras nos seus edifícios, consoante a decisão de cada proprietário estes serão beneficiados ou penalizados.

O objetivo é conseguir diminuir o número de edifícios sem condições mínimas e que estejam degradados ou até mesmo em ruínas para que toda ou grande maioria da população possa ter as condições mínimas de sobrevivência.

Todavia, serão vários os contratempos que possivelmente a Câmara Municipal irá encontrar ao notificar os proprietários que irão realizar intervenções nos seus imóveis. Por exemplo, existem várias situações em que a Câmara não tem conhecimento de qual é o proprietário do imóvel, esta situação deve-se por exemplo ao fato do imóvel ser uma herança passada de pais para filhos e nalguns casos a Câmara não consegue contactar o proprietário nem ter conhecimento do seu paradeiro.

Outra situação que pode dificultar a intervenção do imóvel será a resistência de alguns proprietários que poderão argumentar que o imóvel se encontra em condições e não necessita de intervenção ou que não tem condições financeiras para proceder às obras.

Em suma, todas estas situações pode complicar todo o processo, porém, o objetivo será aplicar estes benefícios e penalizações fiscais para que se possa melhorar as condições dos imóveis não só para melhorar a qualidade de vida das populações e consequentemente a imagem dos lugares.



#### 4. Caracterização das ARU's do concelho de Vila Franca de Xira

O concelho de Vila Franca de Xira situa-se na Área Metropolitana de Lisboa, que por sua vez é composta por dezoito concelhos, nove da parte norte e outros nove a sul do rio Tejo.

Vila Franca localiza-se a norte, e comarca com os concelhos da Azambuja e Alenquer, a Este, com Benavente, a Oeste com Alenquer, Arruda dos Vinhos e Loures e, finalmente, a sul com o concelho de Loures.

O município de Vila Franca de Xira é constituído, após a reorganização administrativa (onde foram agregadas várias unidades territoriais) por seis freguesias: União das freguesias da Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras; Vila Franca de Xira; União das freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz; União das freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho; União das freguesias da Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa e Vialonga (figura 6).

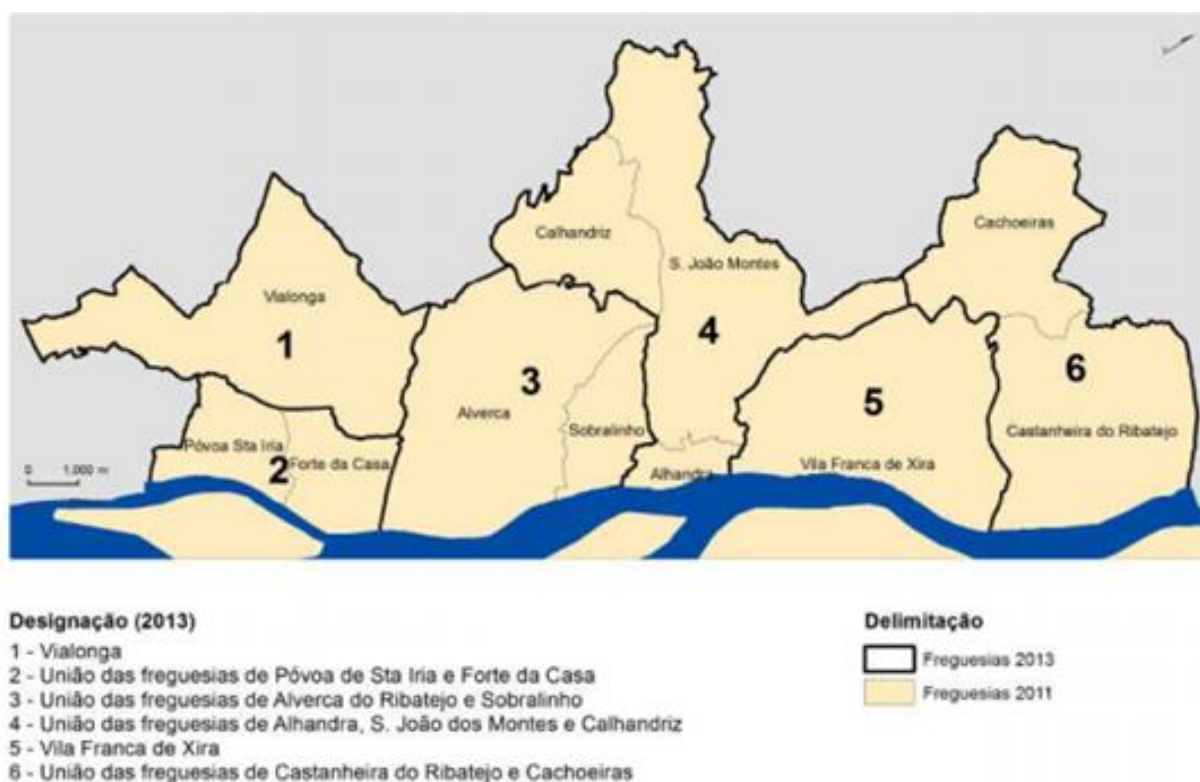


Figura 6 – Limites administrativos do concelho de Vila Franca de Xira, antes e após a reorganização administrativa territorial autárquica de 2013.

Fonte: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.

Foram delineadas as áreas de reabilitação urbana, que são sete - ARU da Castanheira do Ribatejo; de Cachoeiras; de Vialonga; Calhandriz; Alverca do Ribatejo; Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos; Póvoa de Santa Iria.

A delimitação destas áreas teve intrínsecos os seguintes critérios:

- *O limite dos subsistemas de cada freguesia;*
- *O limite dos conjuntos urbanos, cujas delimitações constam na Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira;*
- *Os limites das subseções estatísticas da Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) do Instituto Nacional de Estatística (INE). A BGRI integra informação do Censos 2011 a um nível de desagregação geográfico abaixo da freguesia (secção e subsecção estatística), sendo fundamental para a caracterização da área de intervenção;*
- *A configuração das estruturas viárias principais.*

*“Está-se em presença de uma área que configura degradação ou obsolescência do seu parque edificado associado a uma tendência de declínio demográfico dos seus residentes”, justificando assim a necessidade de uma intervenção integrada através de uma Operação de Reabilitação Urbana.*

Estes foram os critérios usados para a delimitação das ARU's salvo duas exceções como Calhandriz e Cachoeiras, cuja sua fundamentação se baseou somente nos dois primeiros pontos acima transcritos.

Através da tabela 1 é possível comprovar que um dos problemas inerentes a todas as ARU é a percentagem elevada de população idosa. Neste sentido, não existe uma única ARU em que a percentagem de jovens seja superior à de idosos. Pode-se também comprovar que a ARU de Alverca é a que apresenta maior discrepância no que diz respeito à percentagem de idosos (35.44) em relação à dos jovens (9.52).

A perda de vitalidade demográfica e os elevados índices de pobreza e exclusão em áreas de habitação social são também característicos do concelho. Outro ponto importante é que essas diferenças populacionais destacam-se entre a área ribeirinha e o interior do concelho, devido às diferentes especificidades topográficas, morfológicas e da facilidade (ou falta dela) de acesso às principais vias.

	População residente		Nº de famílias		Estrutura Etária			
					Jovens		Idosos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Castanheira	751	9.09	311	9.74	115	15.31	190	25,3
Alverca	2 153	5.96	981	6.77	205	9.52	763	35.44
Póvoa	2 083	5.16	951	6.25	221	10.6	536	25.7
Vila Franca de Xira	14 199	45.71	6 164	48.39	1 771	12.47	3 774	26.58
Calhandriz	170	1.32	72	1.39	18	10.59	40	23.53
Cachoeiras	172	2.08	68	2.13	27	15.69	41	23.84
Vialonga	1 371	6.52	632	8.09	170	12.40	348	25.38

Tabela 1 – Dados demográficos das ARU.

Fonte: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.

Podemos eventualmente acrescentar mais alguma informação sobre as sete ARU's através de diversos dados:

No caso da União de Freguesias da Castanheira do Ribatejo e das Cachoeiras, esta possui cerca de 1 352 edifícios, em que 174 encontram-se dentro da ARU da Castanheira, isso corresponde a uma percentagem de 12.87% relativamente à freguesia. Já dentro do limite da ARU das Cachoeiras existe cerca de 89 edifícios que corresponde a 6.58% face à União de Freguesia.

Na União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e do Sobralinho, existem cerca de 4 257 edifícios, em que 311 encontram-se dentro dos limites da ARU, que corresponde a uma percentagem de 7,30%.

Em Vialonga, na freguesia localizam-se cerca de 2 701 edifícios em que 306 fazem parte dos limites da ARU (11,33%).

Na União de Freguesias da Póvoa de Santa Iria e do Forte da Casa, existem 2 306 edifícios, em que 372 estão dentro dos limites da ARU da Póvoa de Santa Iria cuja percentagem é de 16,13% face à União de Freguesia.

Na União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz, existem 3 458 edifícios, em que na ARU de Alhandra/Vila Franca de Xira/Povos existem 2 266, correspondendo a uma percentagem de 35,58%. Já na ARU da Calhandriz, o número de edifícios é de 81, cuja percentagem é de 2,34% face à União de Freguesia. Por fim, a freguesia de Vila Franca de Xira apresenta cerca de 2 909 edifícios.

Nas últimas décadas, o concelho de Vila Franca tem registado sucessivos aumentos populacionais (em 1991 tinha 103 571 habitantes, passando de 122 908 em 2001 e em 2011 já tinha 136 886)<sup>27</sup>. Este fator deve-se essencialmente aos vários movimentos migratórios, nomeadamente da população mais jovem, que aproveitou as condições favoráveis que o concelho facultava, quer seja na aquisição de habitação, mais propriamente aos custos mais reduzidos, mantendo as boas condições de higiene e segurança, quer seja pelas boas acessibilidades.

Na tabela 2, pode-se observar que todas as ARU exceto Vialonga possuem edifícios com um ou dois pisos no máximo. A delimitação da ARU de Vialonga é a única área de intervenção em que a percentagem de edifícios com três e quatro pisos é predominante. De destacar Calhandriz e Cachoeiras que não possuem nenhum edifício com mais de dois pisos.

Edifícios consoante o nº de pisos	Nº	%	Nº	%	Nº	%
	1 ou 2 pisos		3 ou 4 pisos		5 ou + pisos	
Castanheira	138	79.31	28	16.09	8	4.60
Alverca	139	44.69	126	40.51	46	14.79
Póvoa	232	62.37	96	25.80	44	11.83
VFX	1 406	62.05	547	24.14	313	13.81
Calhandriz	81	100	0	0	0	0
Cachoeiras	89	100	0	0	0	0
Vialonga	243	9.15	28	11.44	35	0.98

Tabela 2 – Edifícios consoante o número de pisos.

Fonte: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.

<sup>27</sup> Fonte: Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira – para mais informações consultar <http://www.cm-vfxira.pt/pages/874>.

Na tabela 3 podemos observar que as áreas de reabilitação urbana de Vila Franca de Xira (35.58%), Póvoa de Santa Iria (16.13) e Castanheira do Ribatejo (12.87) são as que possuem maior percentagem de edifícios, já Calhandriz é a aru com menor percentagem de edifícios com apenas 2%.

Nº de edifícios	Nº	%
Castanheira	174	12.87
Alverca	311	7.30
Póvoa	372	16.13
VFX	2 266	35.58
Calhandriz	81	2.34
Cachoeiras	89	6.58
Vialonga	306	11.33

Tabela 3 – Números de edifícios.

Fonte: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.

Uma particularidade das ARU's é a ocorrência de um número significativo de alojamentos de cariz familiar que estão vagos (figura 7 e tabela 4) e alguns ainda com capacidade para serem alugados ou vendidos.



Figura 7 – Rua do Outeiro nº5 – Alverca do Ribatejo.

Fonte: Arquivos municipais da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

Alojamentos familiares vagos	Nº	%
Castanheira	104	23.96
Alverca	186	15.10
Póvoa	180	14.73
VFX	1 425	17.64
Calhandriz	13	14.13
Cachoeiras	17	18.68
Vialonga	120	15.23

Tabela 4 – Alojamentos familiares vagos.

Fonte: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.



Relativamente à época de construção, é possível concluir que em todas as ARU o maior número de edifícios construídos é anterior a 1970. Vila Franca de Xira, Calhandriz, Cachoeiras (figura 8) e Vialonga tem uma maior percentagem de edifícios construídos até à década de 50 do século passado, Alverca e Póvoa até à década de 70 e por fim, Castanheira do Ribatejo é a única ARU em que a predominância de edifícios construídos foi nos anos 20 do século XX (tabela 5).



Figura 8 – Calçada da Quinta da Serrana – Cachoeiras.

Fonte: Arquivos municipais da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

Época de Construção dos Edifícios (Nº)	Entre 1919 e 1945	1946-1960	1961-1990	1991-2000	2001-2011
Castanheira	30	41	36	10	8
Alverca	41	97	123	16	8
Póvoa	56	102	146	21	27
VFX	508	473	888	161	143
Calhandriz	16	14	31	10	5
Cachoeiras	21	14	23	7	5
Vialonga	97	54	131	14	7

Tabela 5 – Época de construção dos edifícios.

Fonte: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.

É também possível analisar as condições básicas inerentes a cada edifício existente na ARU. Este é um dado positivo, visto que a esmagadora maioria dos alojamentos residenciais das sete áreas de reabilitação urbana possuem condições básicas de higiene e segurança, como por exemplo água, retrete, tratamento de esgotos (tabela 6).

Cobertura em infraestruturas nos alojamentos de residência habitual	Alojamentos com água		Alojamentos com retrete		Alojamentos com esgotos		Alojamentos com banho	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Castanheira	309	99.7	307	99.0	309	99.7	303	99.7
Alverca	943	99.89	942	99.79	943	99.89	941	99.68
Póvoa	939	99.79	935	99.36	939	99.79	924	98.19
VFX	6 060	99.36	6 054	99.26	6 060	99.36	6 009	98.52
Calhandriz	72	100	72	100	72	100	71	98.61
Cachoeiras	66	100	65	98.48	66	100	64	96.97
Vialonga	628	99.68	627	99.52	629	99.84	621	98.57

Tabela 6 – Condições mínimas de higiene e segurança dos alojamentos.

Fonte: Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.

Em jeito de conclusão, o conselho tem uma elevada percentagem de população idosa (tabela 1), e existem várias discrepâncias populacionais se entre a área ribeirinha e o interior do concelho, devido às diferentes especificidades topográficas, morfológicas e da facilidade (ou falta dela) de acesso às principais vias.

A existência de alojamentos de cariz familiar vagos (tabela 4) e com capacidade para serem alugados ou até mesmo vendidos é também um ponto fraco no município, visto que estes edifícios, muitos deles degradados, encontram-se sem qualquer utilidade e este fenómeno acaba por ser prejudicial não só a nível paisagístico bem como económico.

Sobre a época de construção dos edifícios, podemos afirmar que estes são bastante antigos (tabela 5) visto que, no geral, a maior percentagem de edifícios mais recentes remonta aos anos 70 do século passado.



Em suma, após a realização da análise dos dados acerca da demografia e do parque habitacional das áreas de reabilitação urbana do concelho de Vila Franca de Xira, é viável concluir que estas áreas possuem especificidades que as caracteriza como degradadas e obsoletas e nesta ordem de ideias, existem condições para avançar com uma série de intervenções a nível da reabilitação do parque habitacional, através da realização de operações de reabilitação urbana.

## **5. Operações e Procedimentos**

As bases de dados geográficas municipais armazenam e disponibilizam a informação geográfica de âmbito municipal e poderá ser utilizada internamente a todos os técnicos do município. A estruturação, manutenção e desempenho destas bases de dados, são asseguradas através de uma gestão assente em várias tarefas estabelecidas pelo município. Foi através dessas bases de dados que trabalhamos ao longo dos seis meses de estágio.

O Concelho de Vila Franca de Xira, na sequência da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, efetuou ao longo do primeiro semestre de 2016, o levantamento de campo, de todos os edifícios considerados degradados ou em ruínas e devolutos.

Este levantamento foi efetuado pela Divisão de Fiscalização Municipal, através do procedimento de uma ficha de campo (figura 9).

A informação recolhida em campo foi posteriormente transferida para a folha de cálculo Excel, que continha toda a informação constante da ficha do edificado tal como a morada, número de polícia, nome do proprietário, o resultado do diagnóstico, entre outras informações.

No decorrer do estágio, foram encontradas várias adversidades e obstáculos no que toca ao ideal fluxo deste projeto. Isto aconteceu porque, desde a etapa da recolha de dados das “Áreas de Reabilitação Urbana” (ARUs), todos os dados referentes aos imóveis a reabilitar, encontravam-se em formato digital, numa folha Excel e em formato físico, impresso e arquivado, e ao rever de forma mais cuidada o ficheiro Excel com os registos, verificou-se que este apresentava várias lacunas. Existiu a necessidade de harmonizar o supor digital e analógico de muita da informação já recolhida e respetiva validação.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

## Ficha de diagnóstico do nível de conservação de edifícios

ARU - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### A. IDENTIFICAÇÃO:

ID do Edifício: \_\_\_\_\_  
Data da vistoria: \_\_\_\_\_

### B. LOCALIZAÇÃO:

Rua/Av./Pc.: \_\_\_\_\_  
N.º/Lote: \_\_\_\_\_ Andar: \_\_\_\_\_ Localidade: \_\_\_\_\_ Código postal: \_\_\_\_\_  
Distrito: Lisboa Concelho: \_\_\_\_\_ Freguesia: \_\_\_\_\_  
Artigo matricial: \_\_\_\_\_ Fração: \_\_\_\_\_ Código SIG (facultativo): \_\_\_\_\_  
Nome do Proprietário: \_\_\_\_\_  
Morada: \_\_\_\_\_  
Contacto: \_\_\_\_\_  
Fixo: \_\_\_\_\_ Móvel: \_\_\_\_\_

### C. INSERÇÃO URBANA

- ☐ Isolado  
☐ germinado  
☐ em banda  
☐ outro

#### Número de Frações:

Fogos \_\_\_\_\_  
Outros \_\_\_\_\_  
Total frações \_\_\_\_\_

#### Número de Pisos:

pisos acima do solo= \_\_\_\_\_  
pisos em sótão habitado= \_\_\_\_\_  
pisos em semi-cave= \_\_\_\_\_

Observações: \_\_\_\_\_

	Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Indústria / Armazéns	Outros
cave	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
semi-cave	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
piso 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
piso 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
piso 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
piso 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
piso 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
piso 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
piso 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sótão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### D. OBSERVAÇÕES

\_\_\_\_\_

### E. RESULTADO DO DIAGNÓSTICO



Figura 9 – Ficha de Diagnóstico.

Numa primeira etapa, foi necessário comparar o total de fichas de campo impressas com os registos na base Excel, pois os mesmos não coincidiam. A base Excel original continha 1179 registos<sup>28</sup>. Desses 1179 registos e de uma forma discriminada as Cachoeiras possuíam 44 registos; a Calhandriz 22; Castanheira do Ribatejo 29; Vialonga 52; Póvoa de Santa Iria 238; Alverca do Ribatejo 110 e Vila Franca de Xira/Alhandra e Povos 685 (figura 10).

ID Edifício:	Data da Vistoria:	Localização Edifício:	Numero:	Andar:	Localidade:	Artigo Matricial:	Fração:	Código SIG:
-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	21, 23, 25	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	23 A	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua Direita c/ Travessa Sacadura Cabral	10	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua do Arco	8	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Calçada da Fonte	SN	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	1	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua do Meio	3	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Calçada da Quinta da Serrana	29/31	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Calçada Quinta da Serrana	12	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Calçada Quinta da Serrana	10	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Travessa do Adro	11	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua do Adro	SN	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	47	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	39/41/43	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	37	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua do Meio	1	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua das Escadinhas	18	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua do Meio	9	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua do Arco 29 c/ Rua Direita 34 e 36	-	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Travessa Infante D. Henrique	S/N	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua do Cemitério	12	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Rua do Cemitério	10	-	Cachoeiras	-	-	-
-	2016 / Fevereiro	Casal Quinta da Serrana	17 (no local 21)	-	Cachoeiras	-	-	-

Figura 10 – Tabela original do Número total de registos das Áreas de Reabilitação Urbana.

No entanto nem todas as ARU's possuíam fichas de campo impressas, não possibilitando a compatibilização e validação da informação face às disparidades entre a base digital e as fichas de campo.

Considerou-se pertinente a marcação de uma reunião, em que estiveram presentes o Arquitecto Bruno Vitorino, Chefe da Divisão de Fiscalização Municipal, a Diretora Teresa Laranjeira do Departamento de Gestão Urbanística Planeamento e Requalificação Urbana e a Geógrafa Júlia Reis, técnica de Divisão de Planeamento e Requalificação Urbana, para estruturar uma metodologia de trabalho que permitisse otimizar o meu trabalho.

<sup>28</sup> Este valor não era plausível visto que a Tabela Excel continha diversas incongruências, como por exemplo dados repetidos (maioritariamente na ARU de Vila Franca de Xira e Póvoa de Santa Iria, que todos os registos estavam duplicados) ou valores em falta.

Fundamentalmente importava definir qual das fontes de trabalho apresentava confiança para servir de base para a validação das restantes. A escolha recaiu sobre a base de dados Excel.

A etapa seguinte consistiu em comparar todos os registos em Excel com as fichas de campo e o ficheiro das fotografias de cada imóvel, inventariado para aferir de forma concreta, quantos e quais os registos estavam duplicados ou em falta. Esta tarefa durou cerca de duas semanas, aferindo-se a base Excel em 810 registos (figura 11).

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	LOTE	Códigos Fotos	Códigos	ID Edifício:	Data da Vistoria:	Localização Edifício:	Numero:	Andar:	Localidade:	Artigo Matricial:	Fraç
1	S	F44/F45-B22	B22	-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	21, 23, 25	-	Cachoeiras	-	-
2	S	F46-B21	B21	-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	23 A	-	Cachoeiras	-	-
3	S	F42/F43	B23	-	2016 / Fevereiro	Rua Direita c/ Travessa Sacadura Cab	10	-	Cachoeiras	-	-
4	S	F75-B31	B31	-	2016 / Fevereiro	Rua do Arco	8	-	Cachoeiras	-	-
5	N	F1-B44	B44	-	2016 / Fevereiro	Calçada da Fonte	SN	-	Cachoeiras	-	-
6	S	F39-B26	B26	-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	1	-	Cachoeiras	-	-
7	S	F10-B11	B11	-	2016 / Fevereiro	Rua do Meio	3	-	Cachoeiras	-	-
8	S	F3-B39	B39	-	2016 / Fevereiro	Calçada da Quinta da Serrana	29/31	-	Cachoeiras	-	-
9	S	F6-B42	B42	-	2016 / Fevereiro	Calçada Quinta da Serrana	12	-	Cachoeiras	-	-
10	S	F5-B43	B43	-	2016 / Fevereiro	Calçada Quinta da Serrana	10	-	Cachoeiras	-	-
11	S	F17-B5	B5	-	2016 / Fevereiro	Travessa do Adro	11	-	Cachoeiras	-	-
12	N	F48-B37	B37	-	2016 / Fevereiro	Rua do Adro	SN	-	Cachoeiras	-	-
13	S	F38-B16	B16	-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	47	-	Cachoeiras	-	-
14	S	F36/F37-B17	B17	-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	39/41/43	-	Cachoeiras	-	-
15	S	F35-B18	B18	-	2016 / Fevereiro	Rua Direita	37	-	Cachoeiras	-	-
16	S	F82-B12	B12	-	2016 / Fevereiro	Rua do Meio	1	-	Cachoeiras	-	-
17	S	F25-B14	B14	-	2016 / Fevereiro	Rua das Escadinhas	18	-	Cachoeiras	-	-
18	S	F11-B10	B10	-	2016 / Fevereiro	Rua do Meio	9	-	Cachoeiras	-	-
19	N	F76-B30	B30	-	2016 / Fevereiro	Rua do Arco 29 c/ Rua Direita 34 e 36	-	-	Cachoeiras	-	-
20	N	F16-B2	B2	-	2016 / Fevereiro	Travessa Infante D. Henrique	S/N	-	Cachoeiras	-	-
21	S	F80-B28	B28	-	2016 / Fevereiro	Rua do Cemitério	12	-	Cachoeiras	-	-
22	S	F79-B29	B29	-	2016 / Fevereiro	Rua do Cemitério	10	-	Cachoeiras	-	-
23	S	F4-B11	B11	-	2016 / Fevereiro	Rua do Arco	17 (ex-lote 31)	-	Cachoeiras	-	-

Figura 11 – Número total de registos das Áreas de Reabilitação Urbana.

Dentro desses 810 registos, constou-se que Alverca do Ribatejo continha 114 registos; Cachoeiras 45; Calhandriz 22; Castanheira do Ribatejo 29; Vialonga 51; Póvoa de Santa Iria 124 e Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos 424.

Podemos desta forma concluir, pela comparação das duas tabelas, que as ARU's com maiores falhas eram Póvoa de Santa Iria e Vila Franca de Xira, pois os valores dos registos diminuíram drasticamente após toda a verificação.

De realçar que estas falhas ocorreram dado tratar-se de um trabalho realizado por várias pessoas em momentos distintos e com métodos de trabalho diferentes, criando sem se aperceberem entropias ao processo.

Foi necessário criar uma relação entre o Excel que já existia (ou seja, a base de dados criada pela Equipa de Fiscalização) e a base de dados da Equipa de SIG. Esta tarefa fundamental foi bastante morosa e levou cerca de um mês e meio de estágio.

De seguida procedeu-se à uniformização da tabela, em que foi necessário concatenar as tabelas Excel, da Equipa de Fiscalização e a tabela da shapefile dos números de polícia.

Neste sentido, criou-se uma relação com os números de polícia e os arruamentos, e de seguida à freguesia para se obter a morada completa (figura 12). Foi concatenado o arruamento + "vírgula" + "espaço" + número de polícia + "vírgula" + "espaço" + Freguesia.

Avenida Combatentes da Grande Guerra, 5, Vila Franca de Xira
Avenida Combatentes da Grande Guerra, 8, Vila Franca de Xira
Avenida dos Esteiros, 2, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz
Avenida dos Esteiros, 4, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz
Avenida Infante Dom Pedro, 102, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho
Avenida Infante Dom Pedro, 104, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho
Avenida Infante Dom Pedro, 114, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho
Avenida Major José Joaquim de Paiva, 21, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz
Avenida Pedro Victor, 10, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 124, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 126, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 15, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 18, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 19, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 20, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 36, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 40, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 45, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 47, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 76, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, 8, Vila Franca de Xira
Avenida Pedro Victor, A, Vila Franca de Xira
Avenida Sousa Martins, 100, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz

Figura 12 – Exemplo de campos concatenados.

Através do campo concatenado foi possível criar a relação com a morada entre as duas bases de dados (da Equipa de SIG e de Fiscalização). De seguida foi realizado o Join com o intuito de obter o “match”, porém este foi realizado várias vezes, visto que a tabela, desde do início deste processo veio com várias lacunas que não foram todas descobertas logo na fase de uniformização da tabela. Estas lacunas foram encontradas ao longo do processo.

Posteriormente foi necessário realizar a mesma operação para relacionar com os polígonos dos edifícios, neste caso a relação entre shapefile dos números de polícia, já com a morada completa e a shapefile dos edifícios, ou seja, relacionar pontos com polígonos.

No passo seguinte foi necessário realizar um “Clip” (figura 13) aos números de polícia, arruamentos, edifícios, ou seja, selecionar apenas a informação que me precisava para o projeto. Todavia, alguns edifícios que constavam na tabela Excel estavam fora dos limites das ARU’s e devido a esse fato grande parte das vezes o “Join” não dava os resultados esperados, ou seja, uma percentagem de “match” elevada. Foi necessário verificar os registos um a um, quer na tabela Excel, quer na shapefile, para perceber quais os registos que estavam fora dos limites das ARU’s.

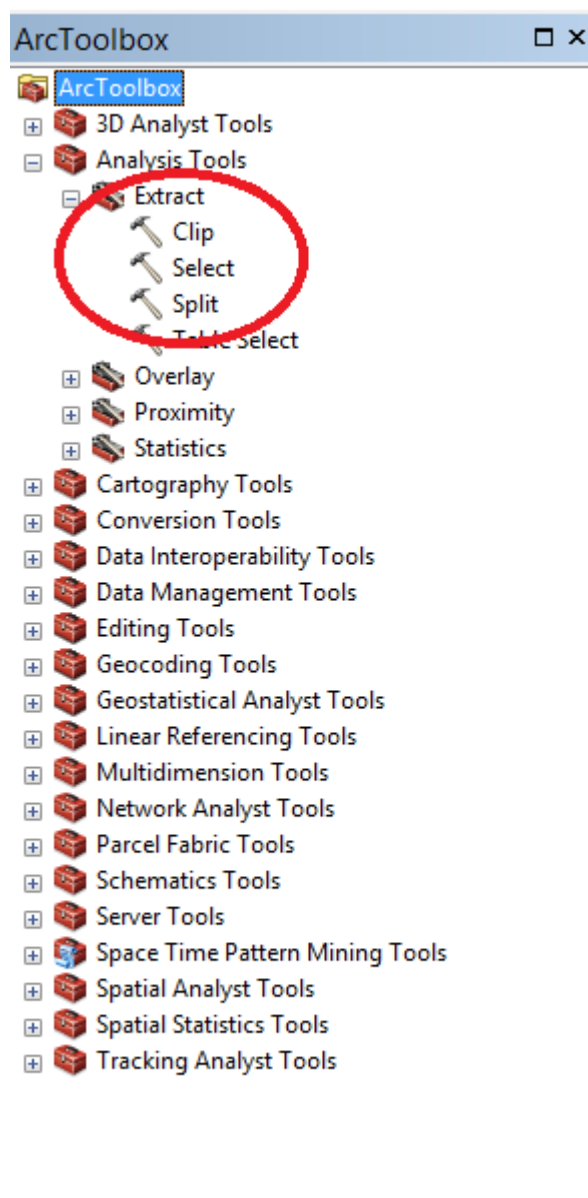


Figura 13 – Ferramenta Clip.

A Georreferenciação dos imóveis constituiu à fase seguinte do trabalho solicitado, recomendando-se para tal, à ferramenta de trabalho do Arcmap, do software ArcGIS, através de um processo conhecido por “*Match*”, feito através dum “*Join Data by attributes*” (figura 14).

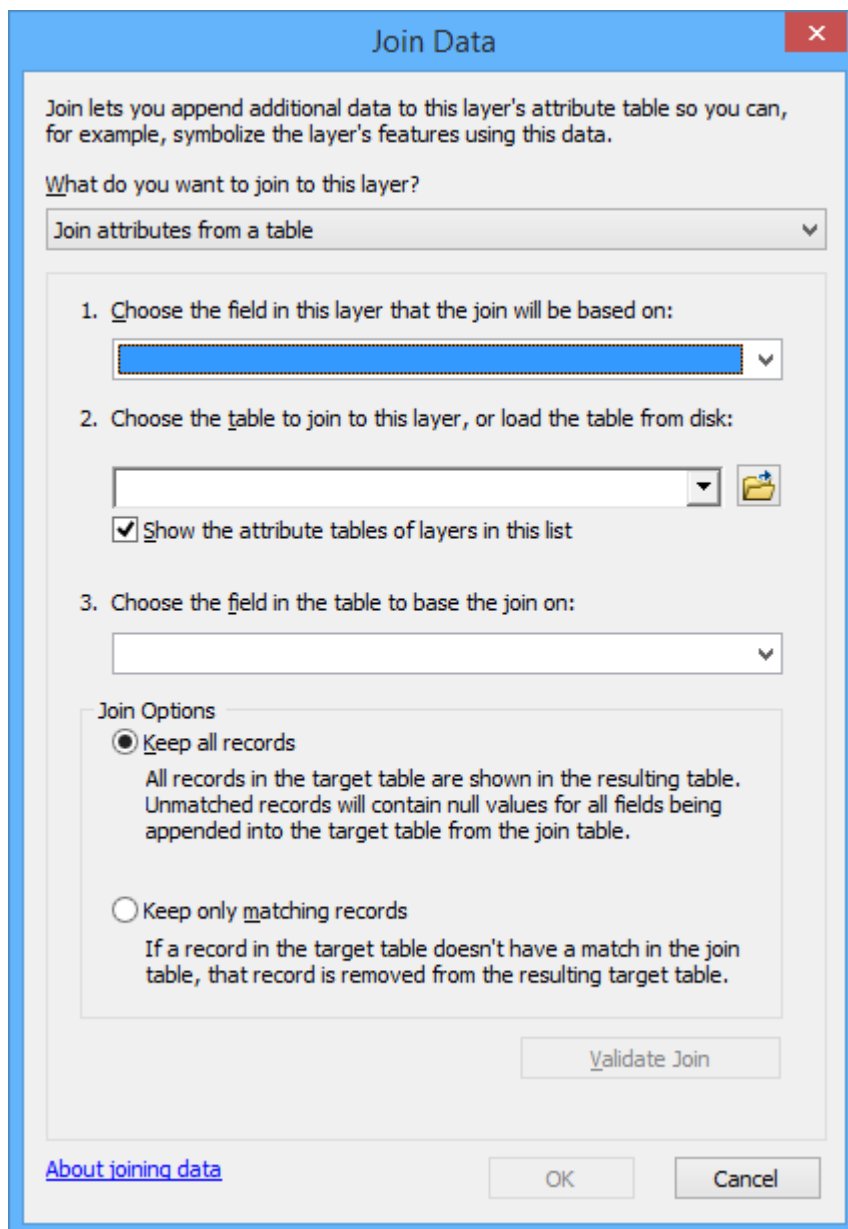


Figura 14 – Join Data by attributes.

Foi necessário proceder a várias alterações, na base de dados do Excel, de forma a uniformizar os registos, para *à posteriori* ser carregada. Este processo foi desenvolvido da seguinte forma:

1. A base de dados do Excel foi revista, de modo a expurgar registos com erros, como por exemplo, letras maiúsculas e minúsculas. Deparámo-nos situações específicas tais como: “freguesia” onde devia ser “Freguesia” e cuja “pequena” diferença criou um erro no “Join” pois o ArcGIS é sensível ao nível do código binário, ou seja, a letra “F” tem o



código binário 01000110 e a letra “f” tem o código 01100110 e isto faz com sejam completamente diferentes.

2. Foram retificadas todas as abreviaturas, de forma a serem iguais ao ficheiro Shapefile com as moradas constantes da base de toponímica existente no SIG Municipal, como por exemplo, substituir o “Dr.” por “Doutor”, ou “D.” por “Don”.

3. Na base de dados Excel, criou-se um novo campo onde se concatenaram os campos de arruamento, de modo a termos o resultado de “Avenida Afonso de Albuquerque, 22, União das freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz”.

4. Em algumas situações, o polígono do edifício na Shapefile, não tinha número de polícia associado. Numa situação como esta criou-se um método de associar uma letra nesse polígono, para juntar à morada e no ficheiro Excel inserimos a mesma letra, a fim de o “Match” ser o mais perto do 100% possível.

5. Na folha Excel, na primeira linha, foram dados os nomes às colunas, sem pontos ou acentuação, assim como algum tipo de cedilha, que por sua vez farão o “Join” com as colunas do ficheiro Shapefile, também este de forma simples e em letras maiúsculas. O nome da coluna no Excel, não tem de ser idêntico ao do ficheiro Shapefile mas facilita o trabalho, devido às dezenas de colunas, quer no ficheiro Excel, quer no ficheiro Shapefile. De forma que o “Match” se concretize, os valores nos atributos, quer da Feature, quer das linhas, devem estar rigorosamente iguais. Só desta forma é que farão o “match”.

Neste sentido, seria interessante criar um modelo de inserção de dados para evitar futuramente este género de erros, que por sua vez atrasou o processo de Georreferenciação.

Após corrigidas todas as incongruências referidas anteriormente, foi efetuado o “Join”, todavia, foram bastantes os registos que não fizeram o “match”. Neste sentido, foi necessário georreferenciar todos esses registos individualmente no ArcMap, e do mesmo modo tentar compreender a razão ou as razões pelo qual o “match” não foi realizado.

Após georreferenciados todos os polígonos individualmente que não fizeram “Match”, foi realizado um segundo “Join”, e os resultados que deram foram 1080 registos, ou seja, 1080 números de polícia (figura 15).

Table	
NPOL_FINAL_1080_registos_07032017	
TOT	xls A
Avenida "Barranco de Cegos", A, Vila Franca de Xira	
Avenida "Barranco de Cegos", B, Vila Franca de Xira	
Avenida "Barranco de Cegos", C, Vila Franca de Xira	
Avenida "Barranco de Cegos", D, Vila Franca de Xira	
Avenida Afonso de Albuquerque, 22, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida Afonso de Albuquerque, 23, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida Afonso de Albuquerque, 24, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida Afonso de Albuquerque, 25, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida Afonso de Albuquerque, 3, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida Afonso de Albuquerque, 5, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida Baptista Pereira, 19, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida Capitão João de Almeida Meleças, 32, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Capitão João de Almeida Meleças, 32A, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Capitão João de Almeida Meleças, 34, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Capitão João de Almeida Meleças, 64, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Capitão João de Almeida Meleças, 68A, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Capitão João de Almeida Meleças, 78, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Capitão João de Almeida Meleças, 88, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Combatentes da Grande Guerra, 16, Vila Franca de Xira	
Avenida Combatentes da Grande Guerra, 5, Vila Franca de Xira	
Avenida dos Esteiros, 4, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida dos Esteiros, A, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida Infante Dom Pedro, 102, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Infante Dom Pedro, 104, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Infante Dom Pedro, 114, União das Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho	
Avenida Major José Joaquim de Paiva, 21, União das Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz	
Avenida Pedro Victor, 10, Vila Franca de Xira	
Avenida Pedro Victor, 124, Vila Franca de Xira	
Avenida Pedro Victor, 126, Vila Franca de Xira	

Figura 15 – Números de polícia após georreferenciação.

Perante estes resultados, foi necessário, voltar ao número de registos por edifício e não por número de polícia, visto que, o objetivo inicial será retirar conclusões através dos resultados obtidos pelo número de edifícios.

Nesses termos, com a ferramenta “Select by Attributes” (figura 16), foram selecionados somente um número de polícia, para que fosse possível voltar ao registo inicial do número de edifícios.

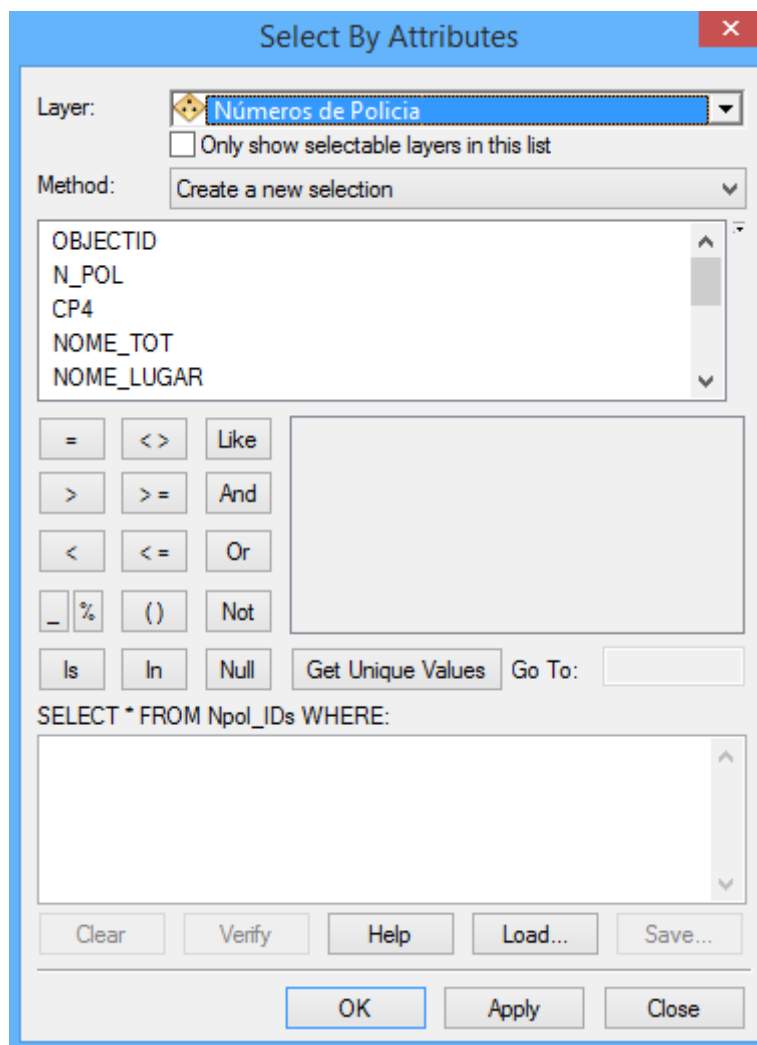


Figura 16 – Select By Attributes.

Todavia, após essa triagem, verificou-se que existiam apenas 753 registros no Arcmap, em que, o objetivo seria voltar ao valor inicial de 810 registros (figura 17).

TOT.xls A	ESTADO	OCUP
Rua Palha Blanco, 186, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua Palha Blanco, 172, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua Palha Blanco, 118, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Ruina	Devolto
Rua Dona Laura Palha, 18, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Travessa São João, 3, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Beco da Calista, 1, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		Ocupado
Rua Dona Laura Palha, 64, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Rua da Barroquinha, 1, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua Dona Laura Palha, 44, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Rua Palha Blanco, 127, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Rua Palha Blanco, 115, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Rua João Baptista Correia, 14, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua Palha Blanco, 150, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Ruina	Devolto
Rua Dom António de Ataíde, 55, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua Palha Blanco, 106, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Ruina	Devolto
Rua Dona Laura Palha, 50, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Rua António Vítor Badá, B, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Rua António Vítor Badá, A, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Beco do Cemitério, 22, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Beco do Cemitério, 20, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua da Igreja, 10, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua do Regedor, A, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Rua Palha Blanco, 18, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua Palha Blanco, 6, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua do Regedor, 15, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		
Rua António Vítor Badá, 8, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua Palha Blanco, 80, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Rua Dom António de Ataíde, 56, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras	Degradado	Devolto
Calçada da Quinta da Serrana, 25, União das Freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		

0 out of 753 Selected

Figura 17 – Números de edifícios – resultado final.

Esta diferença de valores deve-se por exemplo ao facto da toponímia do município não estar completamente atualizada, ou seja, não existem alguns polígonos referentes a vários edifícios, o que dificultou o processo de georreferenciação dos registos.

Outro fator que dificultou o término total deste projeto foi o facto de este ter sido realizado muito à base do “Street View” do Google Maps, visto que Cachoeiras, Castanheira do Ribatejo, Calhandriz eram locais em que nem sempre o Google Maps alcançava todos os locais necessários. Todavia existiu também algum trabalho de campo realizado nas freguesias que me eram mais próximas como Vila Franca, Alverca e Alhandra, e até mesmo o auxílio da Equipa de Fiscalização que através da cartografia existente me ajudaram a descobrir a localização de vários edifícios nas zonas mais rurais.

O facto de este trabalho não ter sido desde do início, efetuado com base no programa do ArcMap também foi um entrave a que o mesmo pudesse ser concluído.

Todos estes contratemplos dificultaram a conclusão deste projeto, apesar de parcialmente concluído, a percentagem de “match” é bastante elevada para todas as adversidades que foram encontradas ao longo do decorrer do estágio.

## 6. Considerações Finais

A reabilitação urbana é um processo fundamental para o desenvolvimento da atratividade, competitividade e segurança nos centros urbanos, sendo um processo atrativo e uma oportunidade de negócio.

Nos dias de hoje, devido à crise económica, a procura de habitação própria tem diminuído<sup>29</sup>, emergindo a reabilitação urbana como base para a criação de uma nova oferta de arrendamento nos centros das cidades.

A reabilitação urbana tem ganho uma maior relevância no que se refere às intervenções do edificado de cada cidade, esta tornou-se um conceito mais abrangente, agregando dimensões de âmbito social, económico e ambiental nas suas ações. São várias as opiniões e definições sobre o conceito base deste processo, a reabilitação urbana não tem um conceito base e único mas sim vários autores com visões semelhantes. Este conceito sofreu várias alterações ao longo dos anos.

Atualmente são várias as intervenções do espaço público, entre eles a renovação urbana, requalificação urbana, revitalização urbana, regeneração urbana e reabilitação urbana. Este tipo de intervenções distinguem-se do tipo de ação no espaço público e dos atores intervenientes no processo de recuperação.

Em Portugal, ainda existem vários obstáculos que muitas vezes desencorajam a iniciativa de agentes privados nestes processos, obrigando assim a uma constante intervenção dos municípios nos processos de reabilitação urbana. Em Portugal, o conceito mais usado é o de reabilitação urbana, que teve uma evolução e um crescimento distinto do resto da Europa, devido ao aparecimento tardio da Revolução Industrial e a não participação do país na Segunda Grande Guerra.

---

<sup>29</sup> Esta diminuição ocorreu até 2016 e só muito recentemente voltou a aumentar, assim assistiu-se à emergência da reabilitação.

Os primeiros programas de reabilitação urbana surgiram em Portugal na década de 80, com a finalidade de auxiliar a reabilitar as cidades. Alguns desses programas foram o RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH e tiveram um contributo enorme para o desenvolvimento da reabilitação urbana como processo em si.

A entrada em vigor do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro permitiu dar uma nova importância à reabilitação urbana. Este regime jurídico tem como finalidade encontrar soluções de forma a garantir a introdução de novas políticas, de forma a qualificar e modernizar os espaços, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar.

Como tal, os processos de reabilitação passaram a ter uma maior importância, foram criadas sete áreas de reabilitação urbana em Vila Franca de Xira, aprovadas sob proposta da Câmara Municipal em reunião, no dia 5 de agosto de 2015 que se caracterizam por possuir várias habitações degradadas, em estado de ruína e/ou devolutas.

As áreas de reabilitação urbana podem abarcar centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, zonas de proteção, áreas urbanas degradadas e por fim zonas urbanas consolidadas. A proposta de delimitação destas áreas é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana (ORU). A ORU pode ser ou simples ou sistemática. No caso de uma ORU simples, as intervenções efetuadas destinam-se somente a reabilitar o edificado, caso a ORU seja sistemática, as intervenções destinam-se não só ao edificado bem como à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. Relativamente às ARU's de Vila Franca de Xira, as suas operações de reabilitação urbana são de caráter simples.

Vila Franca de Xira tem várias lacunas associadas aos seus edifícios, daí a importância de existirem processos de reabilitação urbana e da criação de áreas de reabilitação urbana. No geral, o concelho tem uma elevada percentagem de população idosa, e existem várias discrepâncias populacionais entre a área ribeirinha e o interior do concelho, devido às diferentes especificidades topográficas, morfológicas e da facilidade (ou falta dela) de acesso às principais vias.

Outro dos pontos fracos do concelho consiste na existência de vários alojamentos de cariz familiar vagos e com capacidade para serem alugados, visto que estes edifícios, muitos deles degradados, encontram-se sem qualquer utilidade e este fenómeno acaba por ser prejudicial não só a nível paisagístico bem como económico.

Neste quadro, é possível comprovar que o município possui condições para que se possa avançar com uma série de intervenções a nível da reabilitação do parque habitacional, através da realização de operações de reabilitação urbana.

É neste sentido que se revela importante a existência de benefícios e penalizações fiscais, resumidamente, o principal objetivo será que o processo de reabilitação urbana do imóvel seja da responsabilidade do proprietário. Após a existência de reabilitação ou não, serão aplicados os benefícios ou as penalizações fiscais correspondentes à ação do indivíduo que detém a posse do edifício.

Estes benefícios e penalizações terão como principal objetivo incentivar a população a efetuar obras nos seus edifícios, consoante a decisão de cada proprietário estes serão beneficiados ou penalizados. O objetivo é conseguir diminuir a percentagem de edifícios sem condições mínimas e que estejam degradados ou até mesmo em ruínas.

Em termos de resultados finais, o estágio veio a revelar-se aquém do esperado. O objetivo inicial seria construir uma base de dados e posteriormente retirar conclusões a partir dessa base de dados (por exemplo a quantidade de edifícios por reabilitar ou o número de edifícios já com alguma intervenção). Contudo, devido ao volume de informação e aos vários contratempos já referidos no capítulo 5, mantive-me pela georreferenciação, tendo conseguindo georreferenciar 753 registos dos 810 iniciais (resultado final). A partir daqui a Câmara poderá construir uma base de dados importante para a reabilitação e gestão do território.

Apesar de alguma frustração por não ter conseguido chegar aos objetivos iniciais estipulados, não podendo avançar para uma fase mais científica do projeto, todavia a realização do estágio permitiu aprofundar e aprender vários métodos de trabalho, descobrir novas ferramentas no programa ArcMap e ArcCatalog, utilizar alguns conhecimentos e adquirir novos saberes sobre os sistemas de informação geográfica e o tema principal do relatório e do estágio, a reabilitação urbana.

Do mesmo modo, a concretização do estágio permitiu perceber parte do funcionamento de uma Câmara Municipal, aplicar alguns conhecimentos adquiridos na licenciatura de Geografia e Planeamento Regional e no primeiro ano de Mestrado de Gestão do Território.

A experiência proporcionada no estágio deu-me igualmente a possibilidade de aprender novos métodos de trabalho, contribuindo para o desenvolvimento das minhas capacidades profissionais na área do ordenamento e planeamento do território.

Este é um tema bastante exaustivo, que apesar dos seis meses de estágio, traduzidos em 800 horas não foi totalmente finalizado, ocorreram ao longo da realização do estágio vários contratempos operacionais que dificultou a conclusão da ideia inicial do estágio.

É um projeto que ainda está em aberto, que poderá ser desenvolvido, em que apesar da elevada percentagem de “match”, nem todos os edifícios foram georreferenciados.

Tanto o tema da reabilitação urbana, como o projeto desenvolvido no estágio permitiu desenvolver competências e adquirir mais conhecimentos, quer a nível teórico quer operacional, sendo importante acrescentar que todo o meio onde estive inserido dentro da instituição de acolhimento, toda a ajuda que me foi disponibilizada e todos os conhecimentos que me foram transmitidos, permitiram a realização deste trabalho.



## **7. Bibliografia**

- Aires, B. (2009) Estratégias de reabilitação urbana caso de estudo: Bairro dos Ferreiros. Dissertação de Mestrado, Escola de Ciência e Tecnologia da Universidade Trás-os-Montes e Alto Douro. Porto: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana; Universidade de Lisboa – Instituto de Ciências Sociais (UL-ICS). (2015). Estratégia de Regeneração Urbana para o Município de Vila Franca de Xira – Plano de Ação 2014-2020. Vila Franca de Xira: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Castanheira do Ribatejo – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Alverca do Ribatejo – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Vialonga – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Cachoeiras – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira/Alhandra/Povos – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Calhandriz – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira – Equipa Multidisciplinar de Reabilitação Urbana. (2015). Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Santa Iria – Memória descritiva e justificativa. Vila Franca de Xira: 2016.

- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira (2009). Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira. Volume II - relatório da proposta. Vila Franca de Xira: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira (2014). Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira. Caderno VI – Habitação – Volume I. Vila Franca de Xira: 2016.
- Câmara Municipal de Vila Franca de Xira. (2016) - [https://www.cm-vfxira.pt/uploads/writer\\_file/document/12491/Quadro\\_de\\_Benef\\_cios\\_e\\_Incentivos\\_\\_\\_Reabilita\\_\\_\\_o.pdf](https://www.cm-vfxira.pt/uploads/writer_file/document/12491/Quadro_de_Benef_cios_e_Incentivos___Reabilita___o.pdf)
- Costa, F. A.; Alves, E. J. (1996) Avaliação processual em reabilitação urbana: conceitos e instrumentos. Sociologia – Problemas e Práticas. Nº22. Pp. 61-79.
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2016). Município de Vila Franca de Xira. [acedido a 15 de outubro de 2016]. In: [http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU\\_paginas/ARUs\\_VilaFrancaXira.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_VilaFrancaXira.html) Lisboa: 2016.
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2013). Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana.
- Lemos, M. (2014) Estratégias complexas de reabilitação urbana – o efeito combinado da criatividade, espaço público e nobilitação. Dissertação de Mestrado, Instituto Superior Técnico. Lisboa.
- Madeira, C. (2009) A reabilitação habitacional em Portugal – Avaliação dos Programas RECRIA, REHABILITA, RECRIPH E SOLARH. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa.
- Portal da Habitação. (2016). Benefícios Fiscais. [Acedido em 20 de outubro de 2016] In: [http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficios\\_fiscais\\_2016.html#03](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficios_fiscais_2016.html#03). Lisboa: 2016.
- Portugal, Luís Boavida (2014) As condições de sustentabilidade da reabilitação urbana. GeoINova.
- Reabilitação Urbana 2016. RECRIA. [acedido a 3 de dezembro de 2016]. In: <http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/recria.html> Lisboa: 2016.

Reabilitação Urbana 2016. RECRIPH. [acedido a 3 de dezembro de 2016]. In: <http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/recriph.html> Lisboa: 2016.

Reabilitação Urbana 2016. REHABITA. [acedido a 3 de dezembro de 2016]. In: <http://directhit.blogs.com/reabilitacaourbana/rehabita.html> Lisboa: 2016.

Silva, David Sá (2012) Reabilitação Urbana – Projeto de Viabilidade para Reabilitação da Rua das Musas n.ºs 13 a 53. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Economia da Universidade do Porto. Porto.

### **Legislação/Documentos Legais**

Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de outubro do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. (2009). Diário da República, 1.ª série – N.º206 – 23 de outubro de 2009. [Acedido em 5 de outubro de 2016].

Decreto-Lei n.º32/2012 de 14 de agosto do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. (2012). Diário da República, 1.ª série – N.º157 – 14 de agosto de 2012. [Acedido em 5 de outubro de 2016].

Decreto-Lei n.º53/2014 de 8 de abril de 2014 do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. (2014). Diário da República, 1.ª série – N.º69 – 8 de abril de 2014. [Acedido em 5 de outubro de 2016].

Despacho n.º14574/2012 de 12 de novembro de 2012 dos Ministérios da Economia e do Emprego e da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território. (2012). Diário da República, 2.ª série – N.º218 – 12 de novembro de 2012. [Acedido em 5 de outubro de 2016].



## 8. Anexos



0 1 km



**ARU - Alverca do Ribatejo**

Fonte: Elaboração Própria

Anexo 1 – Área de Reabilitação Urbana de Alverca do Ribatejo.





0 1 km



**ARU - Cachoeiras**

Fonte: Elaboração Própria

Anexo 2 – Área de Reabilitação Urbana das Cachoeiras.





0 1 km



**ARU - Calhandriz**

Fonte: Elaboração Própria

Anexo 3 – Área de Reabilitação Urbana da Calhandriz.





0 1 km



**ARU - Castanheira do Ribatejo**

Fonte: Elaboração Própria

Anexo 4 – Área de Reabilitação Urbana da Castanheira do Ribatejo.





0 1 km



**ARU - Póvoa de Santa Iria**

Fonte: Elaboração Própria

Anexo 5 – Área de Reabilitação Urbana da Póvoa de Santa Iria.





0 1 km



**ARU - Alhandra/Vila Franca de Xira/Povos**

Fonte: Elaboração Própria

Anexo 6 – Área de Reabilitação Urbana de Alhandra/Vila Franca de Xira/Povos.





0 1 km



**ARU - Vialonga**

Fonte: Elaboração Própria

Anexo 7 – Área de Reabilitação Urbana de Vialonga.

	<b>Arrendamento</b>	<b>Habitação</b>	<b>Reabilitação</b>	<b>Fundos de Investimento</b>	<b>Lei Orçamento de Estado 2016</b>
IVA	Norma: 9.º, n.º29 - Isenção de IVA no arrendamento e subarrendamento de bens imóveis.		Norma: Lista I - Taxa reduzida 6%.		
IMI	Norma: 112.º, n.º7 - Redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o IMI.	Norma: 112.º, n.º13 - Redução (atendendo ao número de dependentes), da taxa de IMI, do imóvel destinado a habitação própria e permanente;  Norma: 112.º A - Redução (atendendo ao número de dependentes), da taxa de IMI, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria;  Norma: 140.º Benefício: Regime de salvaguarda.	Norma: 112.º, n.º6 - Minorar até 30% da taxa de IMI que vigora para o ano a que respeita o imposto.		Norma: 11.ºA – Isenção IMI;  Norma 112.ºA – Redução, atendendo ao número de dependentes, da taxa de IMI;  Norma 140.º - Regime de Salvaguarda.
EBF	Norma: 46.º, n.º2 - Isenção de IMI por três anos;  Norma: 71.º n.º4 - Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30%;  Norma: 71.º, n.º6 8 Benefício: Tributação à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.	Norma: 46.º, n.º1 - Isenção IMI – três anos;  Norma: 66-A, n.º10 - Isenção IMI – três anos;  Norma: 71.º, n.º8 - Isenção IMT;  Norma: 78.ºE, n.º1 - Dedução à coleta do IRS devido, pelos sujeitos passivos, de um montante correspondente a 15 % do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar.	Norma: 45.º, n.º1 - Isenção IMI – três anos;  Norma: 45.º, n.º2 - Isenção de IMT – três anos;  Norma: 71.º, n.º4 - Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500;  Norma: 71.º, n.º5 - Tributação à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento;	Norma: 22.º, n.º6 – Isenção de derrama municipal e derrama estadual;  Norma: 71.º, n.º1 – Isenção IRC;  Norma: 71.º, n.º2 – Retenção na fonte de IRS ou IRC, à taxa de 10%;  Norma: 71.º, n.º3 – Tributação à taxa de 10%.	Norma: 48/49.º, n.º1 – É revogado.

			Norma: 71.º, n.º7 - Isenção de IMI - 5 anos;  Norma: 71.º, n.º8 - Isenção IMT.		
IRS	Norma: 41.º, n.º7 Benefício: Dedução aos rendimentos prediais; Norma: 78.º E, n.º1 Benefício: Dedução à coleta do IRS, devido pelos sujeitos passivos, de um montante correspondente a 15 % do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar.				Norma: 78.º E, n.º1 - Dedução à coleta do IRS, devido pelos sujeitos passivos, de um montante correspondente a 15% do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar.
IMT		Norma: 9.º - Isenção de IMT.		Norma: 2.º, n.º2. al. – Passa a integrar o conceito de transmissão de bens imóveis;  Norma: 2.º, n.º5. al. – Também sujeitas ao IMT;  Norma 6.º, al – Isentos de IMT.	Norma: 2.º,n.º2,al. – Passa a integrar o conceito de transmissão de bens imóveis;  Norma: 2.º,n.º5,al. – Isentas ao IMT;  Norma 6.º,al – Isentos ao IMT.
IS				Norma: 1.º, n.º5 – Isenção IS.	

#### Anexo 8 – Benefícios fiscais.

Fonte: Portal da Habitação. (2016). Benefícios Fiscais. [Acedido em 5 de outubro de 2016] In [http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficios\\_fiscais\\_2016.html#03](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficios_fiscais_2016.html#03). Lisboa: 2016.